JAARGANG 27 ■ SEPTEMBER 2020

Service

Studievereniging Real Estate Management and Development Eindhoven

MAGAZINE



Thema

De verweven stad

- De meerwaarde van groen
- Gebiedsgericht samenwerken via de bedrijveninvesteringszone (BIZ)
- Trends water in de stad

ruimte voor morgen

Hoe zie jij de ruimte voor morgen?

S::DK sdkvastgoed.nl

ALGEMEEN
SERVICE Magazine is een uitgave van Stichting SERVICE Magazine. Stichting SERVICE Magazine wordt beheerd door studievereniging SERVICE, de studievereniging van de studierichting Urban Systems & Real Estate van de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit Eindhoven. Het magazine verschijnt een keer per jaar in een oplage van circa 1.400 exemplaren.

BRONNEN
Voor onderzoeks- en studiedoeleinden mogen delen uit dit magazine gedupliceerd worden, mits voorzien van bronvermelding. Verveelvuldiging voor overige doeleinden is alleen toegestaan met toestemming van het bestuur van studievereniging SERVICE. Ten aanzien van de juistheid van de inhoud kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

REDACTIE

Kees-Jan van den Bosch	Hoofdredacteur
Ruben Calon	Redacteur
Diane Nelissen	Redacteur
Thomas Pelgrim	Redacteur
Joppe van Veghel	Redacteur

VORMGEVING

Bagdagul Tan www.badatan.nl	Lay-out & omslag

COVER AFBEELDING
iStockphoto

DRUKWERK
-

BESTUUR

Bas Peeters	Voorzitter & Voorzitter Reiscommissie
Sander Troost	Secretaris & Company Relations
Kees-Jan van den Bosch	Hoofdredacteur & Public Relations
Leroy Pieloor	Penningmeester & Public Relations

STICHTINGSBESTUUR

Joep van Eijkeren	Voorzitter
Stephan Kerperien	Acquisitie/Penningmeester
Stefan Janssen	Magazine
Marieke Leussink	Magazine

RAAD VAN ADVIES
drs. ing. N.J.T. Bol (SWECO)
B. Petit MSc (NN Investment Partners)
ir. F.A.M. Elferink MSc MSRE MRICS (Brickstone Retail)
ir. S.J.E. Maussen MRE (P3 Advies / Wijontwikkelensamen)

SPONSOREN
Dev_real estate, ASRE, PVM, AT Osborne, IVBN, Prologis, SDK

CONTACTGEGEVENS
Stichting SERVICE Magazine
Vertigo 08H09
Postbus 513
5600 MB Eindhoven
T: 040 24 750 93

W: www.service-studievereniging.nl
E: info@service-studievereniging.nl

ISSN: 2468-2950

Redactioneel

Geachte lezer,

Het academisch jaar 2019-2020 zit er bijna op. Het jaar van ongekende veranderingen door toedoen van de COVID-19 crisis, waarbij de fysieke wereld tot stilstand kwam maar de online wereld juist een opleving beleeft. Deze veranderingen hebben ook hun impact achtergelaten op SERVICE Magazine, met als resultaat dat de artikelen in deze bundeling niet in een fysiek magazine maar een online magazine gepubliceerd zijn.

Gedurende het jaar zijn er net zoals het voorgaande jaar, artikelen online gepubliceerd. Mocht u niet alles hebben kunnen lezen? Geen zorgen! In deze bundeling zijn alle artikelen welke online al gepubliceerd zijn samengevoegd. De redactie van dit jaar heeft hier hard aan gewerkt. Ik wil hen dan ook in alle hartelijkheid bedanken voor hun inzet, welke desondanks de veranderde wereld hoog is gebleven.

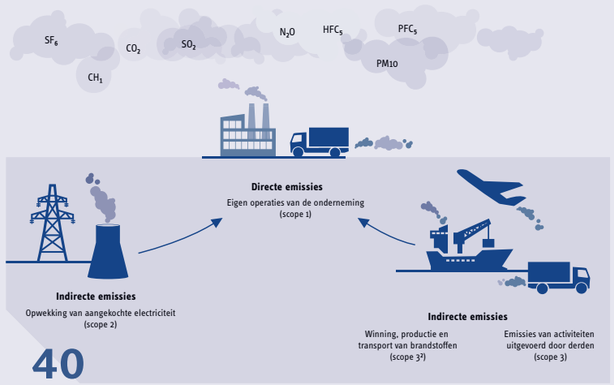
In deze bundeling staan naast de wetenschappelijke artikelen en het Lectori Salutem, ook dit jaar weer twaalf artikelen in het teken van het thema van dit jaar: ‘De verweven stad’. Binnen dit thema staan voornamelijk geïntegreerde stedelijke ontwikkeling, circulariteit en de integratie van natuur en water centraal. Met andere woorden, hoe kan een verweven stad kan zorgen voor een duurzame en gezonde stad.

Ik heb dit jaar, dat voor een groot deel in het teken stond van COVID-19, als een enorme uitdaging gezien. Ik ben trots op het eindresultaat, ook al is deze niet fysiek. Ik wil iedereen die dit magazine mogelijk heeft gemaakt bedanken: de redactie, het 27e bestuur van SERVICE, het stichtingsbestuur, de vormgever en uiteraard de schrijvers. Daarnaast hoop ik dat er volgend jaar weer een mooie, fysieke bundeling gepubliceerd gaat worden. Maar voor nu, veel leesplezier en ik wens u een goede gezondheid toe!

Met vriendelijke groet,



Kees - Jan van den Bosch
Hoofdredacteur SERVICE Magazine 2019-2020



40

“Wereldwijd richten marktpartijen hun bedrijfsfilosofie steeds meer in op maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen”

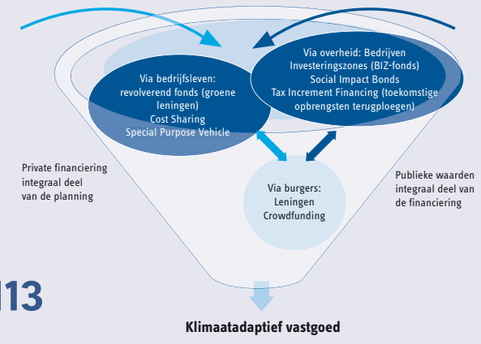
- Pagina 17

“Het Mainport beleid speelde achteraf gezien heel goed in op de groeiende globalisatie, maar dit kan nu weleens een nieuwe ‘Dutch disease’ worden.”

- Pagina 88



109



113

“Tijdelijke woningen zijn geen alternatief voor permanente woningen, maar voor helemaal géén woningen”

- Pagina 127

Inhoud

6 Lectori Salutem
8 Herbestemmen van leegstaand publiek vastgoed
12 Database blockchain producten en –diensten in vastgoed 1
17 Blockchain en vastgoed: Het einde van het begin?
19 De rol van private partijen in duurzame stedelijke ontwikkeling
24 Transnationale vastgoedontwikkeling als symbool van oprukkend autoritarisme
28 Modulair bouwen heeft de toekomst
31 Kansen en uitdagingen zorgvastgoed anno 2020
33 Integrale kwaliteit in renovatie en nieuwbouw
38 Open stadsontwikkeling buiten crisistijd: 3 kansen
42 CO2 emissiereductie in zorgvastgoed
46 Kruimelgevallenregeling
49 Onderwijsvastgoed naar de markt brengen
52 Alle taxateurs over een kam

Thema

56 Introductie thema
58 De verweving van de stad
60 Investeren in de stad
64 De ladder voor duurzame verstedelijking
68 Hoogbouw: leren van beheren
73 Samenwerken aan circulair bouwen
77 Woningbouw in de 21e eeuw
82 Strategieën voor duurzame stedelijke ontwikkeling
86 De meerwaarde van groen
89 Watertrends in de stad
92 De haven en de stad?
96 Gebiedsgericht samenwerken via de bedrijveninvesteringszone (BIZ)
100 De regie nemen over gebiedsontwikkeling anno 2020

102 Help middeninkomens op het droge op woelige woningmarkt
106 Schuivende panelen op de kantorenmarkt
110 Extra fundament onder Nederlandse beleggingsmarkt
113 Succesvolle en toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen door eigenaarschap
117 De vastgoedsector heeft nieuwe financieringsmogelijkheden voor natuurinclusieve klimaatadaptatie nodig
121 Klimaatadaptatie in Brabant en Limburg
125 Verplaatsingspatronen in beweging
128 Voor later...?! Gevarieerder, flexibeler en socialer
131 Tijdelijke woningen: moeten we dat willen?

Energie-transitie, collectieve besluitvorming en de anderhalve meter economie

Onze leerstoel REMD heeft bijna 1 miljoen euro aan subsidiegeld verworven voor projecten die energietransitie in woningen moeten helpen versnellen. De komende vijf jaar gaan de wetenschappers van de leerstoel samen met de PhD-, PDEng- en master studenten werken aan de ontwikkeling van tools die bewoners moeten steunen bij beslissingen over duurzaamheidsinvesteringen. Dit gebaseerd op de methodes van gedragswetenschappen, urban economics, data science en artificial intelligence.



Dr. I.V. Ossokina

Ioulia Ossokina is sinds 2016 als universitair docent verbonden aan de leerstoel Real Estate Management and Development van de TU/e. Hiervoor heeft zij dertien jaar bij het Centraal Planbureau gewerkt. Zie voor meer informatie www.ossokina.com.

De corona crisis brengt nieuwe uitdagingen in dit werk. Verduurzaming van woningen vereist vaak een collectief besluit: woningcorporaties mogen pas renoveren als 70% van de huurders hiermee instemt, het succes van de aardgasvrije wijken staat of valt met de actieve betrokkenheid van de inwoners, etc. In de tijd van verplichte social distancing wordt het bij elkaar brengen van mensen echter een stuk moeilijker. Gedragswetenschappers en stedelijke economen gebruiken in hun onderzoek verschillende digitale technieken die (collectieve) besluitvorming kunnen ondersteunen en stimuleren. Een bredere toepassing van deze methoden buiten de wetenschap kan in de komende jaren goed van pas komen. Hieronder zal ik een aantal van deze technieken beschrijven.

Een *online keuze-experiment* is een aanpak die we op de TU/e vaak samen met praktijkpartners toepassen. Bijvoorbeeld, in een recent experiment mochten huurders van vijf woningcorporaties in een online tool meermaals kiezen tussen verschillende woningverduurzamingspakketten. De pakketten waren gebaseerd op de Aedes routekaart en liepen in stappen op van maximaal isoleren binnen de bestaande woningschil naar isoleren met extra schil om het gebouw, van het aardgas afstappen, zonnepanelen op het dak, etc. Ook de besparing op de energierekening en de ermee samenhangende huurverhoging verschilden tussen de pakketten. Statistische analyse van de keuzes die de huurders maakten, leverden verschillende nuttige inzichten op. Zo bleek een gemiddelde bewoner akkoord te gaan met renovatie als de besparing op de energierekening een derde hoger ligt dan de huurverhoging. De door de wet gevraagde steun van 70% huurders bleek uit ons onderzoek voor meerdere Aedes pakketten haalbaar, echter niet vanzelfsprekend. We hebben ook enkele strategieën getest om mensen te stimuleren om verduurzaming te omarmen. Clusteren van energierenovatie met extra maatregelen die voor meer comfort zorgen, zoals bijvoorbeeld de vernieuwing van de badkamer-keuken-toilet, bleek in het bijzonder effectief. Zie voor meer inzichten Ossokina et al., 2020.

Een *online discussieforum* – voorbeelden zijn tweakers.nl, forum.eneco.nl, etc. – is een andere digitale methode om collectieve besluitvorming te ondersteunen. In de verhalen die men op dergelijke fora deelt, schuilt een schat aan informatie over individuele gedragsmotieven en voorkeuren. Tegelijkertijd helpt het uitwisselen van meningen om een gezamenlijk standpunt uit te werken. De moderne data science en artificial intelligence technieken staan toe om uit de forumdiscussies op geautomatiseerde wijze informatie te halen. Deze kan worden ingezet om inwoners te helpen bij hun besluit over adoptie van energiebesparende technieken. Bijvoorbeeld, uit de recente analyse van de reacties van huurders van een woningcorporatie bleek dat ze veel last hebben van de slechte woningisolatie. Deze informatie is cruciaal bij de samenstelling van de voor deze huurders aantrekkelijke renovatiepakketten: isolatie moet er hoe dan ook in zitten. In een nieuw project BEL (Behaviour, Energy transition, Low income) onderzoeken wetenschappers van REMD in samenwerking met data scientists uit Leiden hoe analyse van de teksten op discussiefora ingezet kan worden om communicatie met de huurders over verduurzaming te verbeteren.

Gebruik van *big data voor segmentatie van inwoners* is de derde digitale methode waar ik hier aandacht aan wil besteden. Groepen van inwoners kunnen verschillen in energie adoptie gedrag en motieven. Steg et al. (2014) onderscheidt bijvoorbeeld een financieel-gedreven, een comfort-gedreven en een milieu-gedreven motief. Indien het mogelijk zou zijn om op basis van socio-economische eigenschappen van een buurt of een woningencomplex te voorspellen welke motieven daar met name een rol spelen, zou dit de communicatie over verduurzaming een stuk effectiever kunnen maken en de adoptie versnellen. Samen met een aantal energie gerelateerde online platforms die klanten begeleiden bij verduurzamingsmaatregelen, zijn we bij REMD bezig met een dergelijke klantsegmentatie. Een grote uitdaging is een zeer beperkte hoeveelheid data die platforms hebben over de socio-economische eigenschappen van hun klanten. Dit probleem kan echter worden aangepakt door het gedrag dat mensen tonen op online platforms anoniem te combineren met de big data van het CBS, inclusief sociaal-economische en woninggerelateerde eigenschappen.

Een groot deel van Nederland heeft de afgelopen maanden vanuit huis gewerkt. Hierbij bleek dat veel werktaken – ook die waar collectieve besluitvorming een rol speelt – succesvol worden uitgevoerd met behulp van digitale hulpmiddelen en technologieën. Ook bij (collectieve) besluitvorming over energietransitie in woningen kunnen digitale technieken van grote waarde zijn. Omdat een gemiddelde bewoner waarschijnlijk minder digitaal geletterd is dan een werknemer-professional, zijn extra inspanningen nodig om de besluitvorming over energietransitie online te ondersteunen. Hier kunnen tools uit gedragswetenschappen en urban economics – zowel bestaande als die door REMD wetenschappers en studenten zullen worden ontwikkeld – de nodige ondersteuning bieden.

Bronvermelding

- Bel. (2020). Hoe gezinnen met lage inkomens te helpen met energietransitie. https://www.tue.nl/universiteit/faculteiten/wiskunde-en-informatica/de-faculteit/nieuws/nieuwsoverzicht/28-01-2020-hoe-gezinnen-met-lage-inkomens-te-helpen-met-energietransitie/
- Ossokina, I.V., Kerperien, S. and T.A. Arentze (2020). Verduurzaming van de huurwoningen: rol van informatie en communicatie. Real Estate Research Quarterly.
- https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/site/RERQ/2020_1/Verduurzaming_van_de_huurwoningen_rol_van_motivatie_en_communicatie.pdf
- Steg, L., Bolderdijk, J.W., Keizer, K. & Perlaviciute, G., (2014) An integrated framework for encouraging pro-environmental behavior: The role of values, situation factors and goals. Journal of Environmental Psychology 38: 104-115.

Herbestemmen van leegstaand publiek Vastgoed

Praktische handvatten op basis van een symbiose tussen theoretische verkenning en praktijk sondering

Het lectoraat Facility Management van Zuyd Hogeschool (14.000 studenten in Heerlen, Maastricht en Sittard) richt haar pijlen op praktijkonderzoek op 3 thema's: Leegstand en herbestemming, leefbaarheid en circulaire inkoop. De keuze voor het onderzoeksthema 'leegstand en herbestemming' ligt voor de hand in een regio waar sprake is van demografische krimp, ontgroening en vergrijzing en er dus steeds meer publiek vastgoed leeg komt te staan.

In dit artikel hanteren we de omschrijving van Marc van Leent (2012) om publiek vastgoed te duiden: Vastgoed dat initieel een publieke functie diende. Scholen, zorg gebouwen, kerken en cultuurhuizen vallen daarmee onder deze categorie. De vraag of het gebouw met privaat of publiek geld is gesticht, is in dezen dus van minder groot belang.
Om de koppeling met de praktijk te versterken heeft het lectoraat Facility Management de samenwerking gezocht met Yask Facility Management.



Dr. ing. J.M.A. van Duren

Joop van Duren heeft 20 jaar praktijkervaring in de wereld van facility management. Maakte in 2002 de overstap naar het HBO FM onderwijs. In 2013 promoveerde hij aan de UTwente op een proefschrift over innovatief aanbesteden. Sinds 2015 is Joop van Duren lector bij Zuyd Hogeschool en verantwoordelijk voor de Master FREM (Facility and Real Estate Management).

Zowel het literatuuronderzoek als het praktijkgedeelte heeft het lectoraat samen met Yask uitgevoerd.

Een Master FREM studente uit 2017 – 2018 heeft de lead genomen bij het praktijkgedeelte en de symbiose tussen theoretische inzichten en praktijkervaringen voor haar rekening genomen, hetgeen uitmondde in haar Master FREM thesis: *"Redevelopment approaches for vacant public real estate in the Netherlands"*.

Dit artikel beschrijft de aanleiding, het proces, de onderzoeksresultaten en de conclusies die daaraan verbonden zijn.

Aanleiding

Limburg kampt met serieuze leegstandsproblematiek. In het commerciële domein lost 'de markt' dat uiteindelijk wel op, al doet het hier en daar lelijk pijn. In het publieke domein zijn het gemeenschappen die voor de lasten opdraaien en die tegelijkertijd ook last hebben van het sluiten van scholen, het veranderen van (bijvoorbeeld ouderen en ggz) zorg, het verdwijnen van voorzieningen in wijken, buurten en dorpen. Alleen in Venlo, Heerlen, Maastricht en Sittard Geleen gaat het om 240.000 m² leegstand (Hoof van, J. 2018). Dat is een blok aan het been van gemeentebegrotingen en de leefbaarheid komt mede daardoor (extra) onder druk te staan.

Onderstaande tabel illustreert de verwachting voor Nederland in 2030:

Voorzichtige schatting omvang maatschappelijk vastgoed[1]	Miljoen m² in 2010	in 2030
Onderwijs en kinderopvang	34	25
Zorg	30	22
Cultuur, sport en ontspanning	9	8
Overig	7	5
Totaal	**80**	**60**

Bron: Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen (2013)

1 Hierin zijn leegstaande privaat gefinancierde panden met een publieke functie nog niet verdisconteerd; de feitelijke leegstand in het hele domein van publiek vastgoed is dus nog veel omvangrijker.

Nr.	Naam	Plaats
01	Kruisheren hotel	Maastricht
02	Elisabeth Stift	Kerkrade
03	St. Lambertuskerk	Maastricht
04	Tapijnkazerne	Maastricht
05	Orthopost	Sittard
06	MFC DE Engelbewaarder	Baarlo
07	Fatima huis	Weert
08	Arresthuis	Roermond
09	Plattelandshoes	Panningen
10	Buurtcentrum	Nieuwdorp/Stein
11	Staatsie 1866	Sevenum
12	Beej Mooren	Horst
13	Butler Academy	Simpelveld
14	Westhoes	Kerkrade

Gelukkig zien we veel initiatieven om leegstaande gebouwen een nieuwe bestemming en daarmee toekomst te geven. Sommige van deze initiatieven slagen wonderwel, anderen zijn minder succesvol. Deze constatering vormde de aanleiding voor een onderzoek waarbij enerzijds in beeld is gebracht wat er in de literatuur is te vinden omtrent herbestemmingsaanpakken voor dergelijke leegstaande gebouwen en die inzichten als het ware te spiegelen aan de praktijk.

Het Onderzoeksproces

Begin 2017 heeft een team bestaande uit een facility manager van Yask, een lid van de kenniskring FM en de lector FM een literatuur oriëntatie uitgevoerd. Daarbij is gezocht naar handvatten die de literatuur biedt die kunnen bijdragen aan een kansrijke herbestemmingsaanpak. Er is gezocht naar handvatten die nuttig kunnen zijn bij het vinden van antwoorden op de vraag waarop te letten bij:

- De keuze voor een her te bestemmen gebouw
- De locatie waarop en de omgeving waarin het gebouw zich bevindt
- Planning en fasering van een herbestemmingsaanpak
- Organisatie van het herbestemmingsproject
- De visie die gehanteerd wordt bij het herbestemmingsvraagstuk
- De financiering van het project

Vervolgens heeft de hiervoor al genoemde Master FREM (Facility and Real Estate Management) studente 14 interviews voorbereid en afgenomen (waaraan afwisselend ook de Yask facility manager en de lector FM deelnamen) waarbij in een semi gestructureerde interviewvorm de 13 vragen die in bijlage 1 zijn weergegeven zijn besproken.

De 14 geselecteerde projecten voldeden aan onderstaande criteria:
- Het object is oorspronkelijk als publiek vastgoed gebouwd
- Het object heeft voor herbestemming leeg gestaan
- Het object is niet langer dan 10 jaar geleden herbestemd
- Het object is minstens 500 m² groot

De geselecteerde projecten:
De interviewresultaten zijn gerubriceerd, gecodeerd en in verband gebracht met de resultaten uit de literatuur oriëntatie. Door middel van 'reasoning' is de Master FREM studente Stefanie tot een symbiose gekomen tussen theoretische inzichten en praktijkervaringen. Op deze wijze zijn er onderzoeksresultaten gegenereerd die gebaseerd zijn op in literatuur beschreven en 'beleefde' kennis en ervaringen.

We verwachten dat deze resultaten (zie volgende deel van dit artikel) voor een groot deel herkenbaar zullen zijn (zo gaat dat met 'open deuren' die vaker dan gedacht toch ingetrapt moeten worden), maar ook een aantal eyeopeners zullen bevatten waarmee toekomstige herbestemmingsprojecten hopelijk hun voordeel kunnen doen.

Onderzoeksresultaten

De resultaten die voortkwamen uit het literatuur- en praktijkonderzoek zijn onderverdeeld in zes verschillende thema's:
- De keuze voor een her te bestemmen gebouw;
- De locatie waarop en de omgeving waarin het gebouw zich bevindt;
- Planning en fasering van een herbestemmingsaanpak;
- Organisatie van het herbestemmingsproject;
- De visie die gehanteerd wordt bij het herbestemmingsvraagstuk;
- De financiering van het project.

Ook deze zes thema's zijn in het onderzoek weer onderverdeeld in verschillende subcategorieën. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor de hoofdthema's worden hier weergegeven.

Thema 1: De keuze voor een her te bestemmen gebouw

Om een keuze te kunnen maken voor een her te bestemmen gebouw is het erg belangrijk om de gebouwconditie te kennen, voordat er aan een project wordt begonnen. Dit kan een hoop geld en frustraties besparen. Iedere ontwikkelaar of investeerder moet zich verdiepen in de conditie van een gebouw, alvorens de koop gedaan wordt. Dit kan op verschillende manieren gebeuren, bijvoorbeeld door het gebruiken van hiervoor ontwikkelde apps of formulieren die zijn gebaseerd op de NEN 2767.

Ook moet er van het begin af aan rekening worden gehouden met het onderwerp duurzaamheid. Dit kan leiden tot een 'lower total cost of ownership' (de totale kosten van het pand vanaf het startsein, gedurende de exploitatie en mogelijk de sloop) en kan inkomstderving op een later tijdstip voorkomen (doordat panden gedeeltelijk niet beschikbaar zijn door het achteraf treffen van duurzaamheidsmaatregelen). Daarom is het voor investeerders en ontwikkelaars belangrijk te weten wat er technisch en financieel mogelijk is en wat niet. Het verdient aanbeveling hiervoor specialisten te raadplegen.

Thema 2: De locatie waarop en de omgeving waarin het gebouw zich bevindt

De herbestemming van een pand moet altijd passen in de omgeving waarin het zich bevindt en het is een voordeel als de toekomstige bestemming past bij de omgeving en daar zelfs iets aan toe voegt. Als dit niet het geval is, kan er weerstand ontstaan hetgeen een negatieve impact op de mate van toekomstig gebruik kan hebben. Daarom is het van belang om een stakeholdersanalyse en een omgevingsanalyse op te stellen voordat een beslissing over de uitein-

delijke functie van een her te bestemmen gebouw wordt genomen. De nieuwe functie mag geen overkill creëren, maar versterkt idealiter de omgeving.

Daarom is ook communicatie met de buurt van groot belang. De communicatie kan plaatsvinden door expliciet te vragen naar de behoeften van de bewoners of door het geven van informatie, om de bewoners op de hoogte te houden van de stand van zaken rondom het herbestemmingsproces. Hierdoor wordt er betrokkenheid gecreëerd en ontstaat er minder weerstand. Deze betrokkenheid kan een boost geven aan de leefbaarheid van de omgeving.

Thema 3: Planning en fasering van een herbestemmingsaanpak

De gemeente is een belangrijke speler in elk herbestemmingstraject als het gaat om het verlenen van subsidies en vergunningen. Daarom is het van belang, in een vroeg stadium met de gemeente te spreken, om af te tasten hoe zij over de herbestemming denken en welke mogelijkheid zij kan bieden om te helpen bij de realisatie van het project.

Een ander belangrijk punt in het plannings- en faseringstraject is de aanpak rondom de keuze voor partijen die worden betrokken bij de realisatie van de herbestemming. Aannemers moeten niet enkel worden geselecteerd op de laagste prijs voor het realiseren van een uitgewerkt plan. 'Gunnen op waarde' en aannemers de ruimte geven om hun know how en ervaringen in te brengen loont. Dat vertaalt zich in een grotere kans op projectsucces (het binnen planning en budget, naar tevredenheid van opdrachtgever en opdrachtnemer opleveren van de beoogde functionaliteiten). Deze aanpak brengt met zich mee dat de opdrachtgever zelf vooral goed moet nadenken en de tijd moet nemen voor het beantwoorden van de WAT vraag: waaraan hebben we nu precies behoefte? Architecten, aannemers, installateurs en adviseurs focussen meer op de HOE vraag: hoe kan daarin het beste worden voorzien?

Ook is het van belang om de exploitant van een gebouw van het begin af aan te betrekken in het beslissingstraject van de herbestemming. De kans wordt daardoor vergroot dat er tijdens ontwerp, engineering en bouw beslissingen worden genomen die slimme exploitatie bevorderen.

Thema 4: Organisatie van het herbestemmingstraject

Herbestemmingstrajecten vergen expertise vanuit veel verschillende disciplines. Daarom is het van belang om projectteams multidisciplinair in te richten. Hierdoor kunnen problemen sneller en efficiënter (tegen lagere kosten) worden opgelost dan in teams die monodisciplinair zijn. Belangrijker nog echter is dat door een breed samengesteld team kansen effectiever, creatiever en makkelijker kunnen worden geïndiceerd en kunnen worden verzilverd.

Thema 5: De visie die gehanteerd wordt bij het herbestemmingsvraagstuk

Zonder heldere visie ontbreekt een duidelijke focus en wordt het lastig 'onderweg' de juiste beslissingen te nemen. Een beetje zoals Alice in Wonderland dus. Van meet af aan duidelijkheid hebben over wat *output* en *outcome* van het project moet zijn en langs welke weg die doelen bereikt worden is van groot belang. Dat betekent niet dat er geen vrijheid en/of ruimte mag zijn om op basis van voortschrijdend inzicht zaken aan te passen als daartoe aanleiding bestaat. Zeker bij langer lopende projecten met een zekere complexiteit en de betrokkenheid van veel (verschillende) belanghebbenden is deze speelruimte cruciaal. Deze visie helpt om te bepalen waar die speelruimte wel en niet zit.

Thema 6: De financiering van het project

Het is vaak moeilijker een herbestemmingsproject te realiseren, waarin maar een enkele functie is voorzien. Het hanteren van meerdere functies binnen een gebouw kan de haalbaarheid van een project aanzienlijk vergroten (functiemix als 'recept' om herbestemmingen haalbaar te maken wordt steeds populairder). Op deze manier kunnen de toegevoegde functies aanvullend werken op de hoofdfunctie, maar ze kunnen zeker ook de rol van een economische of financiële stabilisator innemen. Als een beoogd resultaat niet kan worden bereikt door een enkele functie, kan een additionele functie als vangnet voor een trapezedanser werken.

Toch is het belangrijk om te vermelden dat haalbaarheid niet alleen in financiën kan worden uitgedrukt. Er zijn veel herbestemmingsprojecten, waarbij het onder de streep niet erg rooskleurig is. Maar dat betekent niet, dat het project geen succes is. Een kosten-batenanalyse kan voor een ontwikkelaar meer helderheid geven op dit gebied. Hierbij worden de sociale aspecten meegenomen (Maatschappelijke Kosten Baten analyse). Dit kan in een traject helpen bij het nemen van beslissingen en kan het draagvlak van het project bevorderen.

Afrondend

Zowel uit de literatuur als in de praktijk zijn vele lessen te leren als het gaat om de aanpak van een herbestemmingstraject. De 'klassieke' herbestemmingswijzers blijken in de praktijk niet frequent gebruikt te worden, er wordt meer gekoerst op 'gestolde ervaring'. Uit deze combinatie van theorie en praktijk trekken wij de volgende belangrijkste lessen die we toekomstige herbestemmers mee willen geven:

Het succes van herbestemmingsprojecten is gebaat bij:

- Voldoende aandacht voor de kernkwaliteiten van het gebouw/object en inzetten op behoud daarvan;
- Een goede verbinding tussen de nieuwe functie en de omgeving
- Een heldere visie over wat er met de herbestemming bereikt moet worden
- Voldoende aandacht voor de actuele staat van het gebouw/object
- Multidisciplinaire blik op een aanpak van kansen en bedreigingen
- Oog voor minder voor de hand liggende combinaties van functies, zowel tijdelijk (vliegwiel) als permanent
- Gezond samenspel met overheid
- Realistische businesscase (waaronder ook planning, inschatting van kosten en toekomstige opbrengsten)

Mede mogelijk gemaakt door:
Stefanie Braun MSc (Zuyd, Master FREM),
Teun Brands Bba (Yask FM) en Pepijn Reijnders BSc,
(algemeen directeur Yask)

Bijlage: interviewvragen

Question	Linked literature topics
1. What makes this building worth developing concerning to you? Did you leave from a certain vision? Which one? Did you maintain the strong qualities of the building?	- Building - Vision
2. How did you select the new purpose (out of possible alternatives)? Did you start with an idea or did you select the new purpose after selecting the property? What approach works best?	- Vision - Planning process
3. What are, based on your experience, the biggest pitfalls when it comes to the redevelopment of vacant public real estate? What would you do differently the next time or do you have tips?	- Planning process
4. In which way did you test the feasibility? How did you come to a balanced financial planning? Who did you involve in this? From what stage in the process was the operator involved?	- Planning process - Finances
5. Did you seek interaction with the neighbourhood? How? What was the outcome of this?	- Planning process - Location/environment
6. In what regards did the project contribute to the liveability of the environment?	- Location/environment
7. Did you use subsidies and crowdfunding to finance the project? Do you have any tips regarding financing?	- Finances
8. Which organisational structure has been used to finish the redevelopment smoothly?	- Organisation - Planning process
9. Is there a mix of functions? Why is there a mix of functions? If not, have you considered a mix of functions? Why didn't you consider a mix of functions?	- Vision
10. Did you consider temporary purposes? Why (not)?	- Vision
11. Was it possible to make the building more sustainable? How? Do you have any tips regarding sustainability?	- Building
12. How did the governmental support go? Do you have any tips for the government in this regard?	- Planning process - Location/environment
13. Did you use specific redevelopment tools? If so, which one(s)?	- Planning process

Bronvermelding

- Aalbers, F. & Veuger, J., 2013. *Optimaal verantwoord resultaat in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.* Rijswijk: MVGM.
- Baarveld, M., Smit, M. & DeWulf, G., 2013. Planning and commitment in cultural heritage projects. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 3(2), pp. 163-174.
- Baarveld, M., Smit, M. & Hoogerbrugge, M., 2014. *Bouwen aan herbestemming van cultureel erfgoed.* 1st Edition ed. The Hague: Platform31.
- Bergvelt, D. & Van Rossum, H., 2009. *Van oude gebouwen en nieuwe functies*
- De Klerk, E., 2017. *Flirten met leegstand.* Maastricht: Zuyd University of Applied Sciences.
- Gelinck, S. & Strolenberg, F., 2014. *Rekenen op herbestemming.* Rotterdam: Nai010.
- KMVG, n.d.. *Kennisinstituut Maatschappelijk Vastgoed.* Online
- Available at: http://www. kmvg.nl/maatschappelijk-vastgoed-algemeen/grote-leegstand-maatschappelijk-vastgoed-in-verschiet
- Hoof van J. (17 April 2018). *Leegstaande gebouwen: Limburg heeft er 139.* Retrieved from https://www.1limburg.nl/leegstaande-gebouwen-limburg-heeft-er-139
- Peters, M., 2014. *Leegstand van commercieel en (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.* Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Slingerland, G., 2018. *Monumenten: gebruik, gebruikersperspectief en interactie met omgeving.* Kerkrade: s.n.
- Thewissen, L., Ceulemans, N. & van de Weijer, M., 2015. *Flexibel omgaan met leegstand in de grensregio Maasvallei,* Bruxelles: Het Department Omgeving.
- Van Leent, M., 2012. *Publiek Vastgoed.* 1st Edition ed. Haarlem: Trancity.
- Veuger, J. & Tjeerdsma, A., 2014. *De kunst van maatschappelijk vastgoedmanagement.* 1st Edition ed. Assen: Koninklijke Van Gorcum.
- Week van het lege gebouw, 2018. *Week van het lege gebouw.* Online
- Available at: www.weekvanhetlegegebouw.nl

Database Blockchain producten en -diensten in vastgoed I

De Foundation for International Blockchain and Real Estate Expertise (FIBREE) is in 2018 opgericht met als doel vastgoedprofessionals en Blockchain specialisten van over de hele wereld samen te brengen om expertise uit te wisselen. Inmiddels is FIBREE uitgegroeid tot dé leidende wereldwijde netwerkorganisatie op gebied van Blockchain en vastgoed met 65 vertegenwoordigers op 45 locaties in 27 landen in 5 continenten.



Dr. ing. J. Veuger MRE Frics

Lector Blockchain Saxion University of Applied Sciences, Schools of Finance & Accounting, Creative Technology and School of Governance, Law and Urban. President Academic Board FIBREE.



Ir. J. Bronckers

Mede-oprichter en bestuurslid van FIBREE, de Foundation for International Blockchain and Real Estate Expertise (www.fibree.org). Alumnus vastgoedmanagement en projectontwikkeling, TU Eindhoven.

FIBREE is zich bewust van de huidige hype over Blockchain technologie, die niet altijd bijdraagt aan het beter leren kennen ervan. De missie van FIBREE is om een realistisch verwachtingspatroon te helpen creëren dat de vastgoedmarkt in staat stelt om stap voor stap het ware potentieel van de Blockchain technologie te ontdekken en te benutten. Door het samenbrengen van de expertise van pioniers op dit gebied en het delen van kennis en inzichten die reeds zijn opgedaan, wil FIBREE een belangrijke bijdrage leveren aan de adoptie en implementatie van deze technologie in de vastgoedmarkt in de komende jaren. Dit eerste artikel van een tweeluik geeft een overzicht en analyse van relevante Blockchain producten wereldwijd. Een volgend artikel geeft een overzicht en analyse van alle wetenschappelijke publicaties in Nederland van 2016 tot en met 2018, en doet dit in het kader van een eerste kleine internationale verkenning van internationaal onderzoek en experts in de relatie van vastgoed met Blockchain.

Introductie

In het derde kwartaal van 2018 werd binnen FIBREE een werkgroep opgericht met als doel om wereldwijd de balans op te maken van de stand van zaken van Blockchain in de vastgoedwereld te onderzoeken met wat de huidige uitdagingen en best practices zijn om zo de bevindingen terug te koppelen naar de markt. De werkgroep bestond uit 13 FIBREE deelnemers uit 11 verschillende landen over de hele wereld. Het is de bedoeling van FIBREE om dit onderzoek jaarlijks te herhalen om de markt op de hoogte te houden van de laatste stand van zaken en ontwikkelingen in de Blockchain en het onroerend goed wereldwijd.

Geen Blockchain zonder digitalisering van de vastgoedinformatie

Een veel voorkomende misvatting is dat 'vastgoedinformatie' in een Blockchain is opgeslagen. In feite wordt er helemaal geen vastgoedinformatie in een Blockchain opgeslagen, maar voegt een Blockchain oplossing in een bestaande informatiestroom een zeer beperkte hoeveelheid informatie toe op relevante plaatsen, waardoor bestaande informatie volledig betrouwbaar wordt voor alle belanghebbenden. Blockchain alleen kan nooit de oplossing zijn voor een probleem, het is hooguit een relatief beperkt deel van de gehele digitale oplossing - een klein, maar belangrijk deel. Informatiestromen kunnen er veel efficiënter mee worden gemaakt, maar pas als de kwaliteit en uitwisselbaarheid van relevante data op een aanvaardbaar peil is gebracht, voor die uitdaging staat het vastgoed-ecosysteem eerst. Uiteindelijk zal blockchain dan vernieuwing van business modellen mogelijk maken met de potentie om veel waarde toe te voegen aan processen waar betrouwbaarheid van informatie belangrijk is. En die zijn talrijk aanwezig in de vastgoedketen!

Onderzoeksmethodologie

De FIBREE Industry Report werkgroep heeft op een aantal manieren parallel aan elkaar input verzameld om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de wereldwijde stand van zaken van Blockchain voor vastgoed. Eind 2018 is de werkgroep gestart met desk research om een overzicht te krijgen van zo veel mogelijk vastgoed gerelateerde Blockchain-toepassingen die momenteel waar ook ter wereld bekend zijn. De input voor het onderzoek kwam van verschillende bronnen als de eigen FIBREE-community, LinkedIn en diverse specifieke Blockchain-gerelateerde noteringssites (ICO Bench, Crunchbase, et cetera) waarin gericht is gezocht. Per 31 december 2018 zijn er op die manier wereldwijd 501 Blockchain- en vastgoedinitiatieven gevonden. Dit is gedefinieerd als de productdatabank. Deze populatie vormt de basis voor verdere analyses in deze studie.

Begin 2019 heeft de werkgroep op basis van aanvullend desk research een eerste diepgaande analyse gemaakt van de totale productdatabank op basis van de informatie die op het internet te vinden was. Bij ongeveer 300 van deze productleveranciers werd een bruikbaar e-mailadres gevonden, dat vervolgens is gebruikt om hen uit te nodigen om deel te nemen aan de FIBREE-enquête die in april 2019 werd gehouden. Deze enquête heeft geresulteerd in directe input uit de eerste hand van 39 bedrijven en is van voldoende hoge kwaliteit om gevalideerde verdere inhoudelijke analyses te kunnen maken. De kwaliteit van de informatie over de andere 441 initiatieven was niet altijd voldoende kwalitatief betrouwbaar voor diepgaande inhoudelijke analyses, maar voldoende om er enkele statistische analyses op te kunnen maken. De belangrijkste verkregen inzichten worden hierna beschreven.

Geografische verdeling

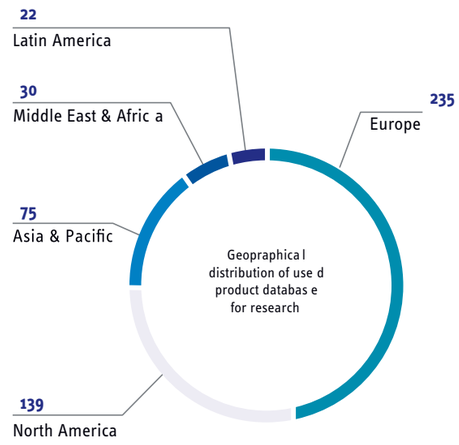
De 501 producten of diensten komen uit 66 verschillende landen en uit alle continenten van de wereld. Met een aantal van 235 hebben de meeste bedrijven in de database (47%) hun hoofdkantoor in Europa. Latijns-Amerika is het minst vertegenwoordigd met slechts 4% van alle producten.

Op zich zegt dit niet veel over de geografische markten waarop de producten zich richten, aangezien veel producten met een Blockchain zich richten op multinationale of volledig mondiale markten. Evenmin toont deze grove verdeling aan waar in de wereld de echte hotspots zich bevinden of welke landen het voortouw nemen bij de ontwikkeling van Blockchain producten voor de vastgoedsector. Een verdere verfijning laat zien dat de Verenigde Staten van Amerika het land zijn met de meeste toepassingen, maar ook dat er een aantal kleinere landen zijn die duidelijk mee voorop lopen. Nederland is ook een van deze landen in de wereldwijde kopgroep.

FIGUUR 1

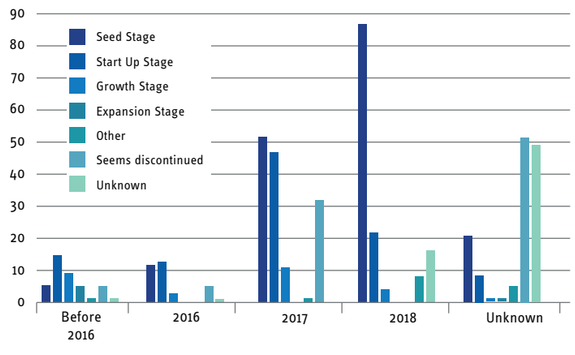
Geografische spreiding van de databank voor gebruikte producten voor onderzoek

Rank 2019	Country	Number of listed BC/ RE-product-supply
1	USA	124
2	UK	53
3	Singapore	28
4	Switzerland	27
5	Netherlands	26
6	Russia	23
7	Australia	19
8	UAE	17
9	Germany	17
10	Spain	15



FIGUUR 2

Blockchainproducten in database naar jaar van integratie en groeifase



Groeifase van producten

Van de 501 onderzochte bedrijven is via de verschillende bronnen getracht het jaar van oprichting en de huidige groeifase te achterhalen. Voor 27% was het niet mogelijk om het jaar van oprichting te achterhalen en voor 36% van deze bedrijven was het niet mogelijk om een indicatie te vinden voor de groeifase. In 363 gevallen was het mogelijk om zowel een indicatie te vinden van de groeifase als van het jaar van oprichting.

De meeste startende bedrijven zijn nog heel erg jong. Slechts 21% van de bedrijven waarvan het oprichtingsjaar bekend is, bestond in 2017. 79% is dus minder dan 2 jaar oud! Het is dan ook niet verwonderlijk dat meer dan de helft van de startups zich nog steeds in een conceptuele- of

startup-fase bevindt. Er zijn slechts 35 bedrijven, die zich in de groei- of expansiefase bevinden. Slechts 6 daarvan (1%) lijken de meest vergevorderde fase van groei, de expansiefase, te hebben bereikt. Bijna al deze bedrijven bestonden al in 2016 en zijn begonnen met de ontwikkeling van de Blockchain oplossing als bijproduct of uitbreiding van hun bestaande product.

Uit de diepgaandere analyse blijkt ook dat 119 (24%) van de 501 aanvankelijk gevonden producten niet langer actief lijken te zijn. In bijna de helft van deze gevallen is ook het jaar van oprichting niet gevonden. Van de 365 producten waarvoor het jaar van oprichting werd vastgesteld, is gemiddeld 16% niet meer actief. Bovendien zijn er ongeveer 50 producten waarvan de groeifase en het jaar van oprichting niet kon worden bepaald. Als ongeveer de helft van deze producten niet meer actief zou zijn, dan kan overall worden geconcludeerd dat bijna 1 op de 3 startups met Blockchain-producten voor de vastgoedsector, binnen enkele jaren na oprichting zijn activiteiten alweer staakt.

Uitdagingen voor starters in de Blockchain

Bij de ontwikkeling van Blockchain producten voor de vastgoedmarkt staat bijna elk initiatief voor meerdere uitdagingen. In het FIBREE onderzoek werden de deelnemers gevraagd wat hun belangrijkste uitdagingen zijn. De 39 deelnemers geven in totaal 46 uitdagingen aan, naleving van regelgeving, timing voor adoptie in de markt, het vinden van financierings- of ontwikkelingspartners en kennisontwikkeling in de markt zijn de meest genoemde uitdagingen, en worden allemaal ongeveer even vaak genoemd (tussen 21% en 25%). Hieruit zou een oproep naar de vastgoedmarkt kunnen worden gedestilleerd: meer vertrouwen, betrokkenheid en innovatiekracht vanuit de sector is wenselijk om, al dan niet in consortia, de ware potentie van deze nieuwe technologie echt te leren kennen!

Door de verschillende uitdagingen te differentiëren naar producttype, kunnen de uitdagingen die zich voordoen en waar ze zich voordoen worden geïdentificeerd. Naleving van regelgeving lijkt vooral veel voor te komen bij Invest en Market-oplossingen. Bij de andere oplossingen levert dit in mindere mate issues op. Uitdagingen met betrekking tot market education en fund raising / finding development partners worden op grote schaal genoemd. Uitdagingen over de specifieke toepassing van distributed ledger technology (DLT) in de oplossing, komen het meest voor bij land title / smart cities-oplossingen en bij market- en invest-oplossingen. Tot slot worden schaalbaarheidsissues relatief het vaakst genoemd bij manage and operate-oplossingen.

DLT, wat staat voor distributed ledger technology, is een manier om transacties en saldi in een netwerk van meerdere decentrale databases te administreren, waarbij alle deelnemers het gezamenlijke grootboek bijhouden en continu controleren met hun eigen computer(s). Er is geen centrale beheerder of centrale gegevensopslag (dus ook geen 'single point of failure') en de gegevens worden constant gesynchroniseerd en bijgewerkt. Een derde partij, zoals een overheid of bank, komt er niet aan te pas.

Smart City gaat over hoe snel technologie onze economie en maatschappij verandert. Smart cities bestaan op de kruising van digitale technologie, disruptieve innovatie en stedelijke omgevingen. Smart cities zijn een aantrekkelijke plek om te werken en te leven en de voedingsbodem voor nieuwe ideeën.

Mijlpalen en financiering

Als laatste onderdeel van de FIBREE survey werden de deelnemers gevraagd naar de belangrijkste mijlpalen die tot nu toe zijn bereikt en de manier waarop hun bedrijf wordt gefinancierd. De resultaten bevestigen eens te meer dat de ontwikkeling en toepassing van Blockchain-oplossingen in de vastgoedsector nog maar net begonnen is, aangezien slechts een beperkt aantal productaanbieders over voldoende financiële middelen beschikken voor verdere productontwikkeling. Van de 39 deelnemers aan het onderzoek geeft 23% geen indicatie van de financiering die zij tot nu toe hebben ontvangen. Met 36% van de antwoorden zegt de meerderheid van de deelnemers minder dan 200.000 US dollar aan financiering te hebben. Nog eens 18% zegt tussen de 200.000 en 1 miljoen US dollar te beschikken. De overige 23% geeft aan dat ze meer dan 1 miljoen dollar aan financiering beschikken.

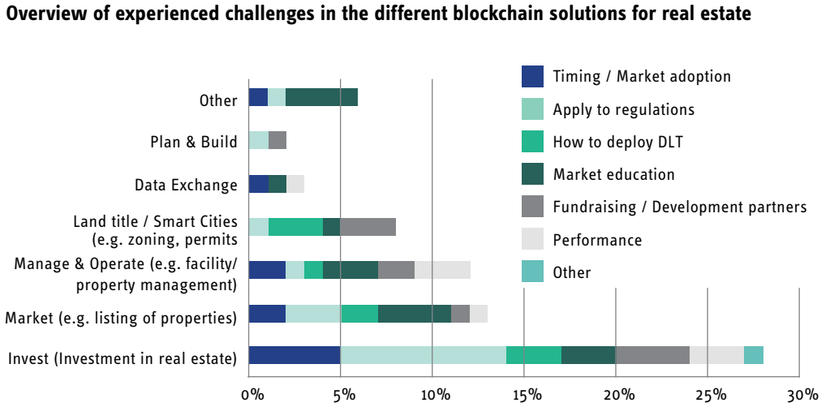
Op de vraag naar de herkomst van de financiering geeft 53% aan dat deze uit eigen bron afkomstig is en 28% gaf aan dat de financiering afkomstig is van beleggingsondernemingen en/of private equity. Opvallend is dat in de studie slechts 10% van de vastgoed Blockchain producten in de studie slechts in beperkte mate van zogenaamde initial coin offering (ICO)'s gebruik maakt. Vrienden en familie hebben ook een beperkt aandeel in de herkomst van de financiering, namelijk 8%. Opvallend is ook dat maar liefst 12 van de 14 bedrijven met minder dan 200.000 dollar aan financiering hebben aangegeven dat ze uitsluitend uit eigen middelen zijn gefinancierd. Het tegenovergestelde beeld is te zien bij bedrijven met meer dan 1 miljoen dollar aan financiering. Op één na geven ze allemaal aan dat ze verschillende financieringsbronnen hebben, waaronder ten minste beleggingsondernemingen en/of private equity. Slechts één organisatie met meer dan 1 miljoen aan financiering geeft aan dat zij uitsluitend door vrienden en familie wordt gefinancierd.

Wat betreft de belangrijkste mijlpalen die tot nu toe zijn bereikt, hebben de deelnemers op verschillende manieren gereageerd. De antwoorden op deze vraag geven een goede indicatie van de huidige stand van zaken van de Blockchain oplossingen voor de vastgoedmarkt. Uit de ontvangen antwoorden kan voorzichtig worden geconcludeerd dat minder dan de helft van de producten aangeeft klaar te zijn voor daadwerkelijk gebruik in de markt. De grote vraag blijft in hoeverre ze van toepassing zijn. Als ze al worden toegepast, zijn ze alleen in hun eerste bètaversie beschikbaar of worden ze op kleine schaal gebruikt. De meeste producten bevinden zich nog in een Proof of Concept fase. Het onderstaand figuur illustreert dit.

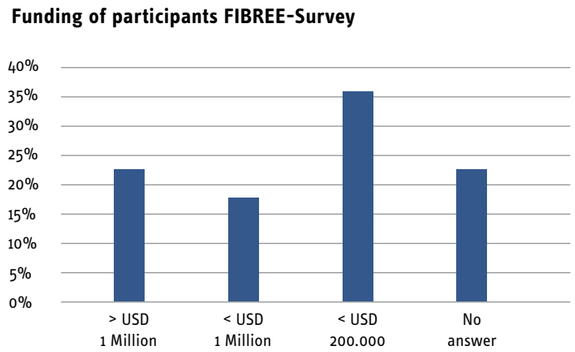
Conclusie

De overall conclusie die uit dit onderzoek kan worden getrokken is, dat 'blockchain en vastgoed' nog in de kinderschoenen staat, maar dat de diversiteit aan bestaande initiatieven die overal in de wereld worden gezien, een goede illustratie geeft van de brede potentie die deze technologie heeft voor de vastgoedsector tor. Voordat het echter zover is, zullen er nog behoorlijk wat uitdagingen overwonnen dienen te worden. Een meer open en innovatieve houding van de gehele vastgoedbranche en de bereidheid van partijen om nieuwe technologieën als Blockchain in consortiaverband te leren ontdekken, kan sterk bijdragen aan het creëren van een hoogwaardige digitale infrastructuur als drager van veelbelovende productvernieuwingen.

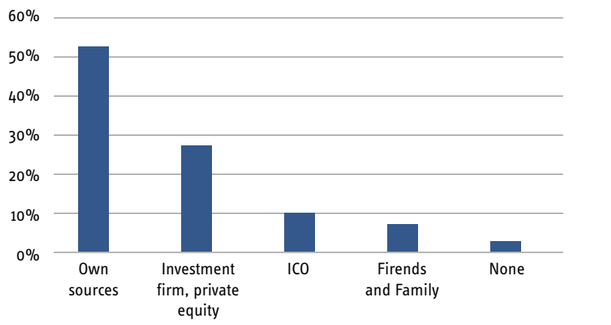
FIGUUR 3
Overzicht van de ervaren uitdagingen in de verschillende Blockchain oplossingen voor onroerend goed



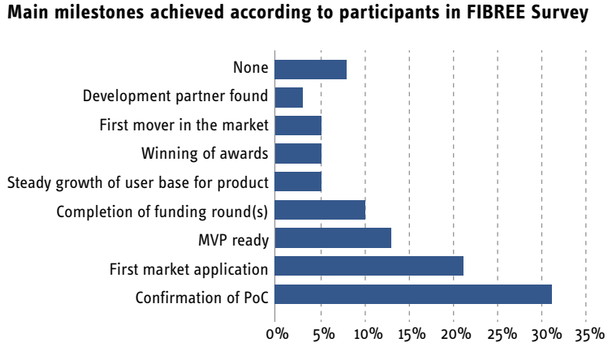
FIGUUR 4
Financiering van de deelnemers onderzoek



FIGUUR 5
Herkomst van de financiering voor de deelnemers aan het onderzoek



FIGUUR 6
Belangrijkste mijlpalen bereikt volgens de deelnemers aan het onderzoek



Vervolg: Welke te lezen is online

Dit eerste artikel van een tweeluik geeft hiermee een eerste indruk van relevante Blockchain producten wereldwijd. Het tweede volgend artikel zal een overzicht en analyse geven van alle wetenschappelijke publicaties in Nederland van 2016 tot en met 2018, en doet dit in het kader van een eerste kleine internationale verkenning van internationaal onderzoek en experts in de relatie van vastgoed met Blockchain.

Bronvermelding

- Foundation for International Blockchain and Real Estate Expertise (FIBREE) (2018), https://fibree.org/
- Foundation for International Blockchain and Real Estate Expertise (FIBREE) (2018), *FIBREE Industry Report Blockchain Real Estate*. FIBRRE: https://fibree.org/wp- content/uploads/2019/07/Fibree-Industry-Report-Digital.pdf For the creation of this 2019 edition a working group has been formed within FIBREE, consisting of the following people: Achim Jedelsky (Germany) Alexander Appelmans (Belgium) Alex dell'Orto (Italy) Denis Petrovcic (Slovenia) Florian Huber (Austria) Jo Bronckers (Netherlands) Jan Veuger (Netherlands) Mariam Turashvili (Georgia) Pete Su (USA) Sebastian Hewing (Taiwan) Sagar Brahmbhatt (Australia) Tomica Cesar (Croatia) Walter Strametz (Austria / Switzerland).

Blockchain en Vastgoed: het einde van het begin?



A. Appelmans

Doctoraal onderzoeker aan het Instituut voor Goederenrecht aan de KU Leuven en eveneens verbonden aan University College London (UCL). Hij bereidt een proefschrift voor over de juridische knelpunten bij het gebruik van disruptieve technologieën (oa. blockchain en artificiële intelligentie) in vastgoedtransacties.

Het is dezer dagen moeilijk om termen als Bitcoin, *smart contracts* of blockchain te ontlopen. Bijna dagelijks duikt wel ergens een bericht op dat heil of doem afroept over de technologie en haar potentiële toepassingen. Blockchaintechnologie behoort tot de zogenaamde '*emerging technologies*' die men vaak samenbrengt onder de noemer "vierde industriële revolutie".[1] Zustertechnologieën zijn bijvoorbeeld *artificial intelligence*, *the internet of things* (IoT), *robotics* en *3D-printing*.

Deze nieuwe technologieën zoeken meer en meer naar de grens tussen de virtuele en de fysieke wereld. Blockchain is onderhand een klassiek voorbeeld geworden van de zogenaamde '*hype cycle*'. Eerst stijgen verwachtingen bij het publiek tot een piek van '*inflated expectations*' om daarna af te dalen in een '*trough of disillusionment*'. Begin 2019 werd met een kritisch rapport van McKinsey – dat een gebrek aan praktische relevantie van blockchain blootlegde – de afdaling richting de '*trough*' stevig ingezet.[2] Het McKinsey-rapport ziet vooralsnog een toegevoegde waarde in bepaalde nichetoepassingen, zoals bijvoorbeeld in vastgoed. Binnen de vastgoedwereld worden in hoofdzaak een drietal toepassingen van blockchain naar voren geschoven.

Ten eerste is dat het idee van *tokenization*. Via het uitgeven van "*tokens*" wil men het mogelijk maken om vastgoedassets in kleine(re) fracties op de markt te brengen. Het kopen van een token geeft je dan als het ware een aandeel in een gebouw. Hoewel hier juridisch meerdere bezwaren rond te maken zijn (bv. op vlak van mede-eigendom en aansprakelijkheid), werden reeds enkele gebouwen in de VS en Europa *getokenized*, met als bekendste voorbeeld het St. Regis hotel in Aspen. Maar het stopt niet bij het fractionaliseren van eigendom alleen. De meerwaarde zit volgens de verschillende startups in deze niche vooral in de secundaire markten die men wil opzetten. Het verhandelen van proportionele stukjes van vastgoed op deze mini-vastgoedbeurzen zorgt voor een mogelijkheid tot internationale investeringen op een schaal die vandaag ondenkbaar is. Een sterk toenemende liquiditeit op de vastgoedmarkt is op zich positief, maar misschien moeten we wel rekening houden met die factoren die vastgoed diversifiëren van andere vermogensbestanddelen, bijvoorbeeld prijsstabiliteit. Deze zijn niet altijd gebaat bij een te liquide markt.

Ten tweede wordt vaak beweerd dat blockchain de rol van de klassieke tussenpersoon bij vastgoedtransacties zou kunnen overnemen. Afhankelijk van de jurisdictie is dat een gespecialiseerde raadsman, een notaris, een broker, etc. Het idee is dat de technologie voldoende vertrouwen voorziet in de transactie en daarmee de rol van een *intermediary* overneemt en *peer-to-peer transacties* mogelijk maakt. Hoewel deze tussenpersonen vaak onder vuur liggen omwille van de kosten die ze met zich meebrengen is hun rol niet altijd simpelweg over te nemen door technologie. Zo heeft een notaris een heleboel extra functies die niet zomaar door een blockchain kunnen gedaan worden. Denk maar aan het vaststellen van bekwaamheid of het adviseren in complexe zaken.

Ten derde wordt blockchain vaak genoemd voor het moderniseren van de verschillende landeregisters en kadasters. Het idee is dat de technologie werkt als een hyperbeveiligde database waarop landtitels kunnen geplaatst worden. In de Wereldbankstudie "*Blockchain and property in 2018: at the end of the beginning*" [3] worden een aantal premissen opgesomd die de onderzoekers nodig achten om een klassiek vastgoedregister te aan te vullen of te complementeren met blockchaintechnologie. Dit zijn onder andere: digitale identiteitscontrole, een digitaal vastgoedregister, meervoudige digitale handtekening, een private of hybride blockchain,

accurate data, een digitaal geconnecteerd en bewuste bevolking en een digitaal getrainde overheid. Verschillende landen – bijvoorbeeld Georgië of Dubai – zijn reeds volop aan het experimenteren met blockchaintechnologie in hun landregisters. Wat interessant is om te zien is dat vaak landen met een gebrekkig registratiesysteem eenvoudiger de weg naar digitalisering lijken te vinden. Dit is ten dele te verklaren door de "analoge" backbone van de goedwerkende registratiesystemen. We zien dat momenteel rond digitalisering vooral gezocht wordt om bestaande systemen te complementeren en hiaten op te vullen.

Blockchain is wat men een *foundational* technologie noemt. Het is een basis waarop verder kan worden gebouwd. Het mooiste voorbeeld daarvan op vandaag zijn de zogenaamde *smart contracts*. Terwijl initieel de blockchain werd ontwikkeld voor het verhandelen van één specifieke *cryptocurrency*, de Bitcoin, is de technologie onderhand geëvolueerd naar een manier van nadenken over decentralisatie en gedistribueerd vertrouwen.[4] *Smart contracts* zijn niet per se 'intelligente contracten' in de brede betekenis, maar stukjes softwarecode die zichzelf automatisch uitvoeren zonder dat een van de partijen deze uitvoering kan tegenhouden.[5] Het is bijgevolg mogelijk om een contract (of een aantal clausules) om te zetten in computercode en deze vervolgens op een blockchain te plaatsen. Het Ethereum platform is vandaag het meest bekende daarvoor. Een *smart contract* werkt als een "if this… than that…" functie. Als voorwaarde X of Y voldaan is, dan zal het contract clausule A of B uitvoeren. Dit kan gaan van vrij simpele contracten (betaal jaarlijks op 11 mei dividend aan alle aandeelhouders) tot complexere situaties waarin externe partijen, vaak *oracles* genoemd, een input kunnen geven voor de uitvoering van het contract.[6] Het aantal toepassingen van *smart contracts* in de vastgoedwereld zijn schier eindeloos. Denk maar aan *supply chain*, IoT toepassingen, huurcontracten, enz.

Het mag duidelijk zijn dat blockchain als technologie veel te bieden heeft voor de wereld van vastgoed. Wel zal het nodig zijn om voldoende realiteitszin aan de dag te leggen om niet in de 'hypevalstrik' te trappen. Enkele fundamentele hordes - bijvoorbeeld het digitaliseren van vastgoeddata – moeten nog genomen worden alvorens we kunnen denken aan bijvoorbeeld het verder automatiseren van de vastgoedtransactie. De voornaamste juridische bekommernissen liggen bij de zekerheid omtrent identiteit, de zekerheid dat er een geïnformeerde wilsovereenstemming is en de langetermijnbewaring van aktes. Onderliggend aan dit alles blijft rechtszekerheid de kern van het verhaal. Hoewel het Latijnse notariaat vandaag, binnen de vastgoedtransactie, afdoende antwoorden biedt op deze bekommernissen is het niet perfect. Het blijft dus zaak om niet blind te zijn voor de veranderende wereld rondom ons en telkens opnieuw voor een 'zo goed mogelijke' organisatie te opteren. Technologische evoluties gebeuren vaak ongemeen snel en wetgeving van gisteren kan morgen reeds achterhaald zijn. Hoewel veel van de mogelijkheden van blockchain vandaag sterk overroepen worden is het een technologie met veel potentieel, vooral in combinatie met andere technologieën zoals AI en IoT. Hopelijk zijn we onderhand aangekomen bij het einde van het begin en kunnen we nu echt van start gaan met de digitalisering van de vastgoedwereld zonder gehinderd te zijn door technologische waanbeelden.

Bronvermelding

1 D. Tapscott en A. Tapscott, *Blockchain Revolution: How the Technology Behind Bitcoin Is Changing Money, Business, and the World*, Penguin Random House, 2016, 91–94.

2 M. Higginson, M.C. Nadeau and K. Rajgopal, "Blockchain's Occam problem", *McKinsey Insights*, januari 2019, https://www.mckinsey.com/industries/financial-services/our-insights/blockchains-occam-problem (laatst geraadpleegd op 26 september 2019).

3 J. MICHAEL GRAGLIA en C. MELLON, *Blockchain and property in 2018: at the end of the beginning*, https://www.newamerica.org/future-property-rights/blog/blockchain-and-property-2018-end-beginning/ (laatst geraadpleegd op 26 september 2019).

4 De geïnteresseerde lezer kan terecht in no. 6 – 2018 van *het European Review of Private Law* dat volledig werd gewijd aan de bespreking van smart contracts in een juridische context. De bijdrage van M. Durovic en A. Janssen is daarbij een goed beginpunt: M. Durovic en A. Janssen, "The formation of blockchain-based smart contracts in the light of contract law, ERPL 2018, 753-772.

5 E. Tjong Tjin Tai, "Juridische aspecten van blockchain en smart contracts", TPR 2017, afl. 2/3, (563)565–566.

6 Ibid., 581. Oracles kunnen worden gebruikt om onder andere interpretatiemarge (bv. via arbitrage) in het 'binaire' smart contract binnen te brengen.

De rol van private partijen in duurzame stedelijke ontwikkeling

Private partijen spelen een steeds belangrijkere rol in stedelijke ontwikkeling (Heurkens, 2012, Andersson & Moroni, 2014). Niet alleen omdat overheden minder (actief) risicovol grondbeleid voeren en participeren in joint ventures, maar ook omdat de ontwikkeling van stedelijke gebieden en vastgoed stabiele investeringsmogelijkheden biedt voor allerlei soorten marktpartijen. Denk daarbij zowel aan projectontwikkelaars als ontwikkelende beleggers, maar ook aan multinationale of filantropische bedrijven die vastgoed niet als kerntaak hebben (Heurkens, 2018).

Tegelijkertijd worden steden door toegenomen economische competitie en strengere milieueisen en duurzaamheidsbeleid (van gas los, CO_2-neutraal, energieneutraal, etc.) uitgedaagd om meer duurzame kwalitatief-hoogwaardige leefbare gebieden te ontwikkelen (NEPROM, 2018). De vraag is dus evident: in hoeverre en hoe kunnen private partijen bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkeling?



Dr. Ir. E. Heurkens

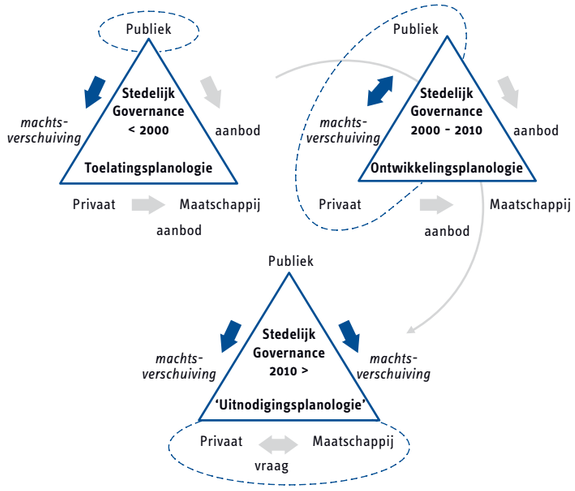
Dr ir. Erwin Heurkens is assistent professor Urban Development Management bij de afdeling Management in the Built Environment, faculteit Bouwkunde, TU Delft. Zijn onderzoeksexpertise ligt op het gebied van internationaal vergelijkend onderzoek naar duurzame privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling.

Veranderend speelveld: duurzame stedelijke regulering

De ontwikkeling en verduurzaming van steden, gebieden en vastgoed is een pregnante opgave die zowel private, publieke en particuliere partijen aangaat. Ondanks de vaak terugkerende roep van verschillende Nederlandse marktpartijen voor meer overheidsregie (NEPROM, 2018) – met name als het gaat om de grote uitdagingen met betrekking tot woningbouw, infrastructuur en energietransitie – worden in de nieuwe Omgevingswet private en burgerinitiatieven als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van onze (stedelijke) leefomgeving. Deze nieuwe realiteit is een gevolg van een veranderende bestuurlijke verhouding tussen publieke, private en maatschappelijke partijen (zie Crouch, 2012). Dit leidt in feite een nieuwe fase van planologie in, die van ontwikkelingsplanologie naar uitnodigings- of coalitieplanologie (Heurkens, 2012), zie figuur 1. Hierin bepalen marktpartijen en burgers nadrukkelijker zelf de ruimte- en huisvestingsvraag, en treden overheden meer faciliterend, stimulerend en regulerend op om initiatieven mogelijk te maken.

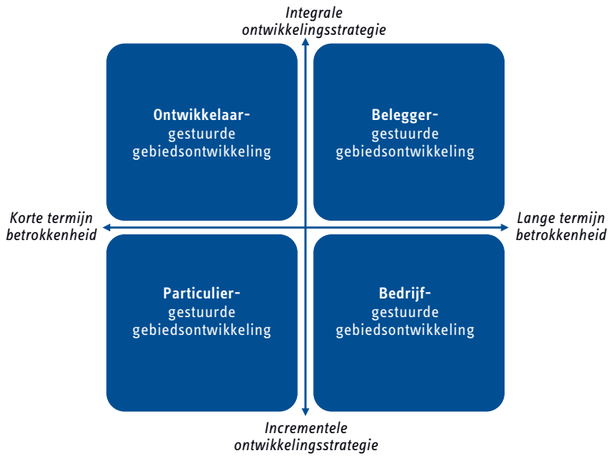
Tegelijkertijd worden alle partijen geconfronteerd met de nieuwe realiteit van regulering van duurzaamheidsuitdagingen (Senge et al. 2010; Van der Heijden, 2014; 2017). Duurzaamheid is echter een diffuus koepelbegrip: het betekent voor iedereen wat anders en elke stad heeft zo zijn eigen duurzaamheidsproblematiek. Duurzaamheid in de stedelijke context omvat concepten zoals: klimaat-adaptiviteit, functionele adaptiviteit, veerkrachtigheid, CO_2-neutraliteit, energieneutraliteit, betaalbaarheid, circulariteit enzovoort. Veel gemeenten voeren op tal van deze concepten beleid, en vertalen dit naar concrete eisen in ontwikkeltenders voor de markt. Ook worden zij gesteund door provinciaal beleid over duurzame verstedelijking, en langzaam strenger wordende milieueisen zoals EPC normen in het Bouwbesluit. Ook Europa heeft wetgeving die vereist dat stedelijke ontwikkeling op duurzamere wijze plaatsvindt, wat ook blijkt uit de huidige stikstofproblematiek. Echter, dit beleid en deze wetgeving zijn op zichzelf niet voldoende, overheden zijn voor de implementatie en uitvoering ervan afhankelijk van de markt.

FIGUUR 1
Veranderend speelveld van stedelijke governance



Naast de veranderende verhouding tussen publiek en privaat, en de toegenomen noodzaak tot en wetgeving omtrent verduurzaming van onze (stedelijke) omgeving, is er nog een structurele trend gaande, die van 'corporate sustainability' (Dyllick & Hockerts, 2002) en corporate social responsibility (CSR) (Tsutsui & Lim, 2015). Wereldwijd richten marktpartijen hun bedrijfsfilosofie steeds meer in op maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen, waarbij duurzaamheid steeds meer een integraal intrinsiek onderdeel wordt van de private bedrijfscultuur, personeelsbeleid, bedrijfsvoering, en investeringsstrategie (Senge et al., 2010). Daarbij gaat men niet zelden 'beyond compliance', voorbij wat wettelijk geëist wordt. Dit wordt vaker veroorzaakt door maatschappelijke druk op bedrijven om duurzamer te handelen (Gunningham, et al. 2018). CSR dient dus niet alleen als reputatie- of marketingmiddel; het vormt eerder een strategische voorwaarde

FIGUUR 2
Typologie van privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling (Heurkens, 2018)



om vreemd privaat kapitaal aan te trekken, om opdrachten van overheden gegund te krijgen, om jonge medewerkers aan te trekken, en om de duurzaamheidswensen van klanten te bedienen. Kortom, de institutionele omgeving van marktpartijen in allerlei sectoren – zowel vanuit investeerders, overheid als maatschappij – creëert de noodzaak voor marktpartijen om duurzaamheid integraal onderdeel te maken van de bedrijfsbeleid teneinde competitief te blijven en de bedrijfscontinuïteit te waarborgen.

> Wereldwijd richten marktpartijen hun bedrijfsfilosofie steeds meer in op maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen

De rol van private partijen bij duurzame stedelijke ontwikkeling

Wat betekent dit veranderende speelveld nu voor de rol van private partijen bij duurzame stedelijke ontwikkeling? Welke rol kunnen zij spelen, welke veranderingen zijn gaande, en welke rol zouden zij kunnen spelen? Om die vragen te beantwoorden dienen we allereerst een onderscheid te maken in vier typen van privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling (Heurkens, 2018). Figuur 2 geeft conceptueel de vier typen privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling weer, gepositioneerd door middel van de assen naar korte of lange termijn betrokkenheid en incrementele of integrale ontwikkelstrategie. Het onderscheid tussen korte en lange termijn van betrokkenheid ligt in de rol die partijen al dan niet spelen in de exploitatie van vastgoed of gebieden. Het onderscheid tussen incrementeel en integraal ligt voornamelijk in het schaalfocus van ontwikkelen: vastgoed- versus gebiedsontwikkeling.

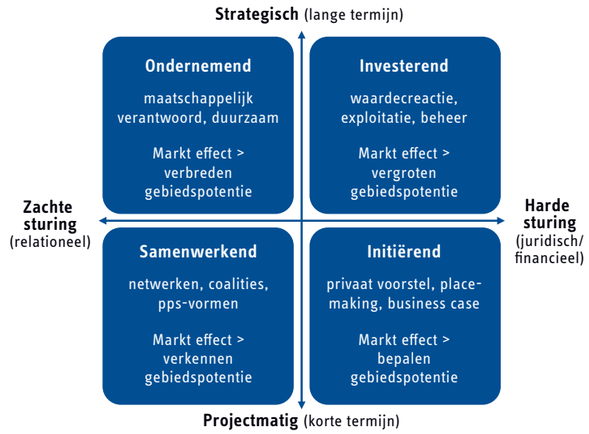
Laten we wat verder inzoomen op de verschillende private partijen en hun werkwijze om hun huidige en potentiële rol in stedelijke ontwikkeling te kunnen begrijpen. Ontwikkelaars en bouwbedrijven hebben met name een relatieve korte termijn projectmatige ontwikkelfocus, waarbij het maken van kwalitatief-goede integrale gebieden, het behalen van een degelijke winst, en het beperken van financiële risico's centraal staan (Heurkens, 2012). Ontwikkelende, institutionele en particuliere beleggers (maar ook woningcorporaties) investeren in, en/of ontwikkelen zelf, een vastgoedportefeuille waarvan men (deels) eigenaar is, en waarbij het behalen van financieel rendement door vastgoedexploitatie over de lange termijn centraal staat (Sturm et al., 2014). Bedrijven die vastgoed niet als kerntaak hebben, zoals multinationals, filantropen en technologie- en energiepartners (Potters & Heurkens, 2015), vormen 'nieuwe' spelers in stedelijke ontwikkeling, die hun bedrijfsactiviteiten diversifiëren met vastgoed en vaak een lange termijn exploitatiefocus hebben. Tenslotte nemen particuliere partijen, vaak lokale ondernemers, huurders, en bewoners al dan niet in georganiseerd verband, in toenemende mate initiatief voor hun eigen directe leef- en/of werkomgeving, met enigszins korte termijn focus op basis van incrementele ingrepen.

Welke recente veranderingen zien we nu met betrekking tot de rol van private partijen en duurzame gebieds- en vastgoedontwikkeling? Ten eerste is te constateren dan privaat eigenaarschap en exploitatie van vastgoed en openbare ruimte leidt tot een grotere bereidwilligheid om te investeren in duurzaamheid (ULI, 2018). Investeringen in bijvoorbeeld energiemaatregelen lonen in dat geval uiteraard direct, operationele energiekosten worden structureel gereduceerd, en huurinkomsten kunnen vaak worden verhoogd. Daarnaast spelen allerlei door de markt bepaalde benchmarks een grote rol bij de verduurzaming van onze stedelijke omgeving. Voor ontwikkelende beleggers vormen Corporate Social Responsiblity beleid en Global Reporting Initiative rapportages (Huijbregts, 2017), meer recentelijk Social Entrepreneurship en Social Value Creation (Jylhä & Junnila, 2014), alsmede Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) (voor vastgoedportefeuilles) en Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREAAM) en WELL-certificeringen (voor gebouwen), een mogelijkheid om duurzaamheid van vastgoed te beoordelen. Dit is steeds meer noodzakelijk om toegang te krijgen tot kapitaal op de beleggersmarkt.

Ook ontwikkelaars zien zich genoodzaakt om duurzaam te innoveren en te ontwikkelen (Haak & Heurkens, 2015) en zien sector-breed ook het belang van duurzame verstedelijking (NEPROM, 2018). Dat heeft vooral te maken met marktconcurrentie (men moet competitief blijven ten opzichte van andere ontwikkelaars), marktvraag (toenemende klantenbehoefte), publieke wetgeving en tenders (verscherpte milieueisen en publieke duurzaamheidsambities), en bestendigen van strategische samenwerkingsrelaties (een bewezen duurzame ontwikkelaar is een aantrekkelijke partner voor overheden en investeerders). Regales (2017) constateert echter dat ondanks financiële, wetgevende, reputatie gerelateerde en intrinsieke drijfveren, ook vele barrières bestaan voor ontwikkelaars om duurzaam te ontwikkelen. Dit heeft veel te maken met de projectmatige werkwijze van ontwikkelaars en bouwbedrijven, maar ook met ontbreken van de juiste institutionele condities (Heurkens, 2016). Duurzaamheid wordt gezien als een kostenpost in plaats van een renderende langetermijninvestering. Voldoen aan de wetgeving (compliance) is uiteraard noodzakelijk, maar een stapeling van duurzaamheidsambities door overheden wordt vaak als niet wenselijk beschouwd, omdat het de financiële haalbaarheid van business cases onder druk zet (Verheul et al., 2019), zeker bij complexe dure binnenstedelijke ontwikkelingen met versnipperd grondeigendom (Hobma et al., 2019). Kortom, voor duurzame stedelijke ontwikkeling is het wenselijk dat overheden hun visies en regelgeving in balans brengen met stimulerende maatregelen in afstemming met de markt (Adams & Tiesdell, 2013), waardoor ontwikkelende partijen eerder middels publieke randvoorwaarden overgaan tot duurzame innovaties.

> Privaat eigenaarschap en exploitatie van vastgoed en openbare ruimte leidt tot een grotere bereidwilligheid om te investeren in duurzaamheid.

FIGUUR 3
Meervoudige private sturingsrol bij stedelijke (gebieds)ontwikkeling



Gezien deze rolveranderingen is het gunstig om de nieuwe rol van private partijen eens conceptueel te duiden en te definiëren. Figuur 3 geeft de meervoudige sturingsrol van private partijen voor (duurzame) stedelijke (gebieds) ontwikkeling weer. Op de verticale as is een onderscheid gemaakt tussen strategische (lange termijn) en projectmatige (korte termijn) ontwikkelfocus, en op de horizontale as het onderscheid tussen zachte (relationele) sturing en harde (juridisch-financiële) sturing. Om goed te kunnen functioneren in een competitieve marktomgeving dient elke private partij zich met al deze rollen bezig te houden. Zo is maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen een 'must' geworden, waarbij concrete fysieke, sociale, ecologisch, en economische resultaten ook aangetoond dienen te worden. Daarnaast is een investeringsscope een belangrijke conditie voor meervoudige waardecreatie; eigenaarschap in de exploitatie- en beheerfase betekent dat op lange termijn meer rendement ontstaat en ontwikkelrisico's beheerst worden. Deelname aan en vorming van informele netwerken en coalities, en het aangaan van formele samenwerkingsverbanden – zowel privaat-publiek, privaat-privaat als wel privaat-maatschappij – bundelt kennis en capaciteit voor een verhoogde gebiedskwaliteit. Tenslotte zijn partijen die zelf plannen initiëren, door 'unsolicited proposals' (Van Vliet, 2015) of placemaking activiteiten te organiseren, in staat om gezonde business cases te realiseren, en zijn ze minder afhankelijk van het winnen van tenders (Heurkens, 2017a).



FIGUUR 4
Privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling King's Cross London (foto: Heurkens, 2016)

Buitenlandse praktijkvoorbeelden

Maar in hoeverre is dit nu herkenbaar in de praktijk? Met name in Angelsaksische praktijken zoals Engeland, Amerika en Australië dragen private partijen op allerlei manieren bij aan publieke zaken en integreren ze duurzaamheid in stedelijke ontwikkelingen. Zo heeft ontwikkelaar Argent in King's Cross London een duurzaam gebied ontwikkelt waarbij energiezuinigheid, place-making, herscholing van wijkbewoners, hergebruik van erfgoed, en investeren in ruimtelijke kwaliteit hand in hand gaan met een lucratieve business case (figuur 4) (Heurkens & Buskens, 2017). In Sydney heeft ontwikkelend belegger LendLease bij de mixed-use vastgoedontwikkeling Barangaroo South geïnvesteerd in verbindingen voor langzaam verkeer en mixed-use, klimaat-adaptieve, energie-efficiënte en water-neutrale gebouwen. Er staat nergens in Australische wetgeving dat gebouwen waterneutraal dienen te zijn, maar 'going beyond compliance' is wel een lange termijn investering die rendeert; er wordt immers geanticipeerd op watertekorten in de toekomst, wat de vastgoedwaarde doet stijgen en verkooprisico doet dalen. In Seattle werkt Vulcan Real Estate als filantropisch vastgoedontwikkelaar aan South Lake Union, waarbij men investeert in: parken, openbaar vervoer, waterbergingen en -afvoersystemen, betaalbare woningen, en het bewust prioriteren van het huisvesten van lokale retail en horeca ondernemers, in plaats van de bekende chain stores die hogere huuropbrengsten garanderen maar een gebied zonder identiteit oplevert (Heurkens, 2012).

Een meervoudige ondernemende, investerende, initiërende en samenwerkende rolopvatting en -invulling kan private partijen leidend en concurrerend maken in stedelijke gebiedsontwikkeling.

Conclusies en discussie

De vraag of private partijen een sturende rol kunnen vervullen bij de verduurzaming van stedelijke gebieden kan met een voorzichtige ja beantwoord worden. De marktlogica en overheidsregulering noodzaken private partijen om invulling te geven aan duurzaamheidsvraagstukken, waarbij de aanpassing van hun bedrijfscultuur en –activiteiten nodig is om competitief te blijven en continuïteit van het bedrijf op de lange termijn te waarborgen. Een private investeringsstrategie gericht op eigenaarschap van vastgoed in de exploitatie- en beheerfase biedt voor alle soorten private partijen een belangrijke kans voor bestaanszekerheid en verdienmogelijkheden. Het balanceren tussen lange termijn duurzaamheid en korte termijn winstgevendheid (Hawkins, 2006) is en wordt een belangrijke zoektocht voor marktpartijen, ook in stedelijke ontwikkeling. Een meervoudige ondernemende, investerende, initiërende en samenwerkende rolopvatting en -invulling kan private partijen leidend en concurrerend maken in stedelijke gebiedsontwikkeling.

Niettemin heerst in Nederland en daarbuiten ook de perceptie dat het tempo waarop de bouwsector innoveert en zich aanpast aan de nieuwe werkelijkheid traag verloopt (Haak & Heurkens, 2015; Heurkens, 2017b; Van der Heijden, 2017). Buskens & Heurkens (2016) laten zien dat Nederlandse projectontwikkelaars zich nog onvoldoende bewust zijn van de veelzijdige kenmerken van duurzame private gebiedsontwikkeling. De buitenlandse praktijkvoorbeelden daarentegen laten het succes van enkele private koplopers zien die daarmee ook in staat zijn om een 'strategische markttransformatie' (Adams & Tiesdell, 2013) op gang te brengen. Strengere duurzaamheidseisen maar zeker ook stimulerende incentives vanuit overheden kunnen marktpartijen het laatste zetje geven om meer duurzaam te innoveren. Uiteindelijke zullen private partijen die zelf een visie ontwikkelen en verantwoordelijkheid nemen voor een duurzame stedelijke omgeving degenen zijn die competitief blijven.

Bronvermelding

- Adams, D. and Tiesdell, S. (2013). *Shaping Places: Urban Planning, Design and Developmen*t. London, Routledge.
- Andersson, D.A. & Moroni, S. (eds.) (2014). *Cities and Private Planning: Property Rights, Entrepreneurship and Transaction Costs*. Cheltenham, UK, Edward Elgar.
- Boonstra, B. & Boelens, L. (2011). Self-organization in urban development: Towards a new perspective on spatial planning. *Urban Research & Practice*, 4(2), 99-122.
- Buskens, B. & Heurkens, E. (2016). De duurzame private gebiedsontwikkelaar. *Real Estate Research Quarterly*, 15(3), 38-46.
- Crouch, C. (2012). Sustainability, neoliberalism, and the moral quality of capitalism. *Business & Professional Ethics Journal*, 31(2), 363-374.
- Dyllick, T. & Hockerts, K. (2002). Beyond the business case for corporate sustainability. *Business Strategy and the Environment*, 11(2), 130-141.
- Gunningham, N., Kagan, R.A. & Thornton, D. (2004). Social license and environmental protection: Why businesses go beyond compliance. *Law & Social Inquiry*, 29(2), 307-341.
- Haak, M. & Heurkens, E. (2015). Innovatie bij vastgoedontwikkelaars: Typologieën en strategieën. *Real Estate Research Quarterly*, 14(2), 48-54.
- Hawkins, D.E. (2006). *Corporate Social Responsibility: Balancing Tomorrow's Sustainability and Today's Profitability*. London, UK, Palgrave Macmillan.
- Heurkens, E. (2012). *Private Sector-led Urban Development Projects: Management, Partnerships and Effects in the Netherlands and the UK*. Delft, Delft University of Technology.
- Heurkens, E. (2016). Institutional conditions for sustainable private sector-led urban development projects: a conceptual model. In: ZEBAU Centre for Energy, Construction and the Environment (eds.) *Strategies, Stakeholders, Success factors: Proceedings of the International Conference on Sustainable Built Environment, SBE 2016, 8-11 March, Hamburg, Germany*. Hamburg, ZEBAU, pp. 726-735.
- Heurkens, E. (2017a). *Effectieve afsprakenkaders voor gebiedsontwikkeling: Wat kunnen we leren van de casus Theo Koomenbuurt Zeeburgereiland?* Delft, Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- Heurkens, E. (2017b). Strategies for sustainable private sector-led urban development projects in the Netherlands. In: *23rd Annual Pacific Rim Real Estate Society Conference, PRRES 2017, 15-18 January, Sydney, Australia*, Sydney, University of Technology Sydney, pp. 1-10.
- Heurkens, E. (2018). Private sector-led urban development: Characteristics, typologies and practices. In: Squires, G., Heurkens, E. & Peiser, R. (eds.) *Routledge Companion to Real Estate Development*. London, Routledge, pp. 107-122.
- Heurkens, E. & Buskens, B. (2017). *Zes lessen uit het buitenlands voor een duurzame private gebiedsontwikkeling*. Gebiedsontwikkeling.nu., 18 oktober 2017, https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/6-lessen-uit-het-buitenland-voor-een-duurzame-private-gebiedsontwikkeling/.
- Hobma, F., Heurkens, E. & Van der Wal, H. (2019). *Versnipperd grondeigendom: Hoe ga je om met verschillende grondeigenaren bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?* Stedelijke Transformatie: Platform 31 en TU Delft.
- Huijbregts, R. (2017). *The socially responsible developing investor: The use of Corporate Social Responsibility to develop sustainable urban areas*. Delft, TU Delft, MBE.
- Jylhä, T. & Junnila, S. (2014). The state of value creation in the real-estate sector – lessons from lean thinking. *Property Management*, 32(1), 28-47.
- NEPROM (2018). *Thuis in de toekomst: Investeringsstrategie voor duurzame verstedelijking*. NEPROM.
- Potters, B. & Heurkens, E. (2015). Corporation-led urban development. *BOSS Magazine*, 53, 26-31.
- Regales, C. (2017). *Stimulating sustainable urban developments: Incentivize developers to sustainable mixed-use urban development projects*. Delft, TU Delft, MBE.
- Senge, P., Smith, B., Kruschwitz, N., Laur, J. & Schley, S. (2010). *The necessary revolution: How individuals and organizations are working together to create a sustainable world*. London, UK, Johan Murray Press.
- Sturm, C., Heurkens, E. & Bol, N. (2014). Belegger-gestuurde gebiedsontwikkeling: Lessen uit binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten in de V.S. *Real Estate Research Quarterly*, 13(2), 23-32.
- Tsutsui, K. & Lim, A (eds.) (2015). *Corporate social responsibility in a globalizing world*. Cambridge, UK, Cambridge University Press.
- Urban Land Institute ULI (2018). *The case for open space: Why the real estate industry should invest in parks and open space*. Urban Land Institute Center for Sustainability and Economic Performance.
- Van der Heijden, J. (2014). *Governance for urban sustainability and resilience: Responding to climate change and the relevance of the built environment*. Cheltenham, UK, Edward Elgar.
- Van der Heijden, J. (2017). *Innovations in urban climate governance: Voluntary programs for low-carbon buildings and cities*. Cambridge, UK, Cambridge University Press.
- Van Vliet, J. (2015). *Initiatief: Sturen op succes van unsolicited proposals*. Rotterdam, MCD.
- Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E., Hobma, F. & Van Zoest, S. (2019). *Leren van stedelijke transformaties: Over sturingsdilemma's en veerkracht in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Stedelijke Transformatie: Platform 31 en TU Delft.

Transnationale vastgoed-ontwikkeling als symbool van oprukkend autoritarisme

Steeds meer grootschalige vastgoedontwikkelingsprojecten in de wereld worden mede mogelijk gemaakt door een buitenlandse investeerder en/of ontwikkelaar. Ontvangende overheden doen er daarbij van alles aan om deze zoveel mogelijk te faciliteren. In dit artikel wordt beschreven hoe dergelijke circulaties van kapitaal en kennis gepaard kunnen gaan met het exporteren en importeren van autoritaire vormen van stadsontwikkeling.



J. Koelemaij

Jorn Koelemaij is als promovendus verbonden aan de Vakgroep Geografie van de Universiteit Gent. Zijn onderzoek richt zich op hedendaagse transnationale vastgoedontwikkelingen in het algemeen, en in het bijzonder op de rol van de Verenigde Arabische Emiraten daarin.

Sinds het begin van de 21e eeuw zijn er een aantal mondiale trends te ontwaren die specifiek op aandacht van economisch geografen kunnen rekenen. Niet alleen nemen transnationale kapitaalstromen in zowel omvang als hoeveelheid nog altijd zienderogen toe; ook de geografieën van deze *Foreign Direct Investments* (FDI) zijn in rap tempo aan verandering onderhevig. Er is de laatste jaren een nieuwe transnationale elite ontstaan, overeenkomstig met wat steeds vaker de multipolaire wereldorde wordt genoemd. Nieuwe economische grootmachten, denk aan de landen die een aantal jaar geleden nog vaak de 'BRICs' werden genoemd, maar ook aan stadsstaten als Singapore of Dubai, worden op hun beurt regelmatig in een adem genoemd met een breed opkomend autoritarisme, en nieuwe vormen van staatsgeleid-kapitalisme. Op welke manier hangen deze politiek-economische trends samen met vastgoedontwikkeling, en welke impact heeft dit wereldwijd?

In mijn promotieonderzoek ligt de focus simpel gezegd op de 'wat', 'hoe' en 'waarom' vragen achter transnationale vastgoedontwikkelingen. Hoewel dit fenomeen niet per se nieuw is, is het interessant om te onderzoeken wie hier vandaag de dag precies bij betrokken zijn, in hoeverre projecten daadwerkelijk worden gerealiseerd, en welke belangen er achter schuilgaan.

Directe Buitenlandse Investeringen en Vastgoedontwikkeling

Vastgoed is mondiaal een van de snelst groeiende sectoren als het gaat over transnationale investeringen: niet alleen wordt er door rijke particulieren[1] veel belegd in bestaand vastgoed, ook grootschalige ontwikkelingsprojecten worden steeds vaker uitgevoerd met behulp van buitenlandse financierders en ontwikkelaars. Volgens fDi Intelligence, een aan de Financial Times gelieerd onderzoeksinstituut dat zich specialiseert in DBI[2], werd er in 2016 niet minder dan 157,5 miljard Amerikaanse dollar aangekondigd in het kader van transnationale vastgoedontwikkelingsprojecten.

Wanneer we kijken naar de grootste investeerders in vastgoedontwikkeling tussen 2003 en 2014[3] (zie Tabel 1), dan valt op te merken dat naast een aantal Westerse landen, vooral investeerders uit het Midden-Oosten, Oost- en Zuid-oost-Azië actief zijn geweest. Hierbij is het overigens wel interessant om te vermelden dat de gemiddelde aangekondigde investering namens laatstgenoemden veel hoger is ten opzichte van, bijvoorbeeld, Nederland. Waar de gemiddelde waarde per Nederlands project wordt geschat op 167 miljoen Amerikaanse dollar, is dat voor Japan en Maleisië ongeveer drie keer zo hoog, terwijl de Verenigde Arabische Emiraten (VAE), Qatar en Bahrein gemiddeld respectievelijk investeringen van één, anderhalf en vijfenhalf miljard per project aankondigen.

1 De zogenaamde 'High Net Worth Individuals'
2 DBI staat voor 'Directe Buitenlandse Investeringen', hetgeen een vertaling is van het meer gangbare '*Foreign Direct Investment (FDI)*'
3 Deze data is afkomstig van fDi Markets. Helaas zijn meer recente cijfers – gezien de betaalde toegang tot deze database – niet beschikbaar. China valt bijvoorbeeld (nog) net buiten deze top 10.
4 Veel transnationale vastgoedontwikkelingsprojecten gaan tegenwoordig gepaard met 'fashionable' labels zoals 'smart', 'tech' of 'eco', terwijl dit in de praktijk vaak weinig concreets betekent.

TABEL 1
Grootste bronnen en bestemmingen van DBI in vastgoedontwikkeling, 2003-2014*

Top 10 bronnen	Totale investering	Top 10 bestemmingen	Totale investering
Verenigde Arabische Emiraten	109795	Egypte	72213
Japan	38950	China	57732
Singapore	38175	Verenigd Koninkrijk	46926
Verenigde Staten	37011	Rusland	28330
Verenigd Koninkrijk	27431	Roemenië	26080
Nederland	23577	Australië	25642
Maleisië	22370	Polen	24335
Bahrein	21813	Libië	21620
Australië	19892	Verenigde Arabische Emiraten	19517
Qatar	19501	India	18271

*Bron: fDi Markets. Cijfers gebaseerd op cumulatieve investeringen (in miljoen US$) in de constructie van commercieel, institutioneel en residentieel vastgoed.

Dit verklaart dan ook direct de hoge positie van landen als Egypte en Libië als (veronderstelde) ontvangers van DBI. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat veel DBI plaatsvindt tussen ofwel buurlanden, ofwel landen met overeenkomstige culturele kenmerken. De vastgoedsector vormt hierop geen uitzondering. Daarnaast valt in Tabel 1 te zien dat de eerdergenoemde BRIC-landen hier goed vertegenwoordigd zijn, evenals een aantal postcommunistische staten in Oost-Europa.
Als er empirisch verder wordt ingezoomd op een aantal projecten die een grote waarde (meer dan 500 miljoen US$) vertegenwoordigen, vallen twee dingen op. Ten eerste zijn dit vrijwel zonder uitzondering projecten die enerzijds een 'mixed-use' karakter hebben, en dus bestaan uit een mix van appartementen, kantoren en winkelcentra, terwijl ze vrijwel uitsluitend georiënteerd zijn op het op speculatieve wijze aantrekken van lokale of regionale elites of de vermogende diaspora. Dit staat in schril contrast met transnationale, modernistische vastgoedontwikkelingsprojecten ten tijde van de Koude Oorlog, die nog vooral werden gekenmerkt door utopische idealen op het gebied van sociale rechtvaardigheid. Ten tweede valt op dat een aanzienlijk deel van de projecten die worden aangekondigd, en dus zijn opgenomen in de fDi Markets-database, om uiteenlopende redenen uiteindelijk geen (volledige) doorgang vinden. Dit kan te maken hebben met problemen omtrent financiering (denk aan de naweeën van de financiële crisis van 2007/8) met weerstand en/of verzet van lokale overheden of burgers, of met autoritaire leiders en regimes die plotseling worden afgezet en opgevolgd (denk onder meer aan de gevolgen van de Arabische lente). Dit brengt ons naadloos bij het 'hoe' en 'waarom' achter hedendaagse transnationale ontwikkelingsprojecten.

Top-down niet altijd succesvol

Waar mega-vastgoedprojecten in het algemeen al behoorlijk complex zijn, zo voegt het 'transnationale' aspect nog eens een extra, vaak vrij ondoorzichtig, laagje toe. Om een beter begrip te ontwikkelen van de besluitvormingsprocessen, machtsrelaties en motivaties die achter dergelijke projecten schuilgaan, heb ik in het kader van mijn promotieonderzoek aan de Universiteit Gent, naast een uitgebreide literatuurstudie, veldwerk verricht in de Verenigde Arabische Emiraten en in Servië. Zodoende kon ik mezelf een beeld verschaffen van de perspectieven van zowel de financierder/ontwikkelaar en de faciliteerder/ontvanger van een concreet grootschalig, transnationaal vastgoedontwikkelingsproject, te weten 'Belgrade Waterfront' (figuur 1). Daarnaast bood deze aanpak mij inzichten in de relationele interacties tussen beide partijen. Met andere woorden: wie neemt welke beslissing, en hoe trachten de betrokkenen deze processen te rechtvaardigen?

Op basis van mijn onderzoek ben ik tot de conclusie gekomen dat het vandaag de dag regelmatig voorkomt dat beleidsmakers en verantwoordelijke politici, veelal op nationaal niveau, alles in het werk stellen om de buitenlandse ontwikkelaar zoveel mogelijk haar gang te kunnen laten gaan. Dit wil zeggen dat er regelmatig bestaande wet- en regelgeving wordt aangepast om het door internationale (st)architectenbureaus gemaakte ontwerp te kunnen realiseren. Het project krijgt, met andere woorden, een speciale status, al dan niet aan de hand van een 'joint venture agreement', en wordt grotendeels geïmplementeerd op de manier waarop de ontwikkelaar dit wenst. Hierbij valt te denken aan de financiering en de wettelijke verantwoordelijkheden, maar bijvoorbeeld ook aan de bijbehorende marketingcampagnes en tijdsplanning. Het komt in ieder geval niet veel voor dat er participatieve planningsprocessen of andere soorten van inspraak van burgers in het project worden geïntegreerd. Tegelijkertijd, zo werd mij bevestigd door mijn respondenten in de VAE die bij dergelijke projecten betrokken zijn geweest, wordt er opmerkelijk genoeg relatief weinig aandacht besteed aan haalbaarheidsstudies. Ook worden contextuele en culturele verschillen nog wel eens onderschat, waardoor projecten onvoldoende geïntegreerd zijn in zowel lokale institutionele besluitvormingsprocessen als het bestaande stedelijk weefsel.

Deze top-down, speculatieve en intransparante aanpak leidt dan ook regelmatig tot de nodige spanningen en protesten, waarbij burgers vrezen dat de ontwikkeling bijdraagt aan toekomstige ongelijkheden, en dat minder bedeelde burgers eerder zullen worden verstoten of uitgesloten dan dat zij meeprofiteren. In een aantal gevallen heeft de weerstand van verontruste burgers en/of lokale politici ertoe geleid dat de ontwikkelaar zich gaandeweg het project



FIGUUR 1
Belgrade Waterfront, dat werd aangekondigd in 2014, is een grootschalig vastgoedontwikkelingsproject dat wordt ontwikkeld door het in Abu Dhabi gevestigde, overheidsgelieerde bedrijf Eagle Hills. Foto gemaakt door auteur.

heeft teruggetrokken. Dit was bijvoorbeeld het geval in Modderfontein (Johannesburg), waar een Chinese ontwikkelaar van plan was om een nieuwe 'smart city'4 te bouwen bestaande uit glimmende torens met hoogwaardige appartementen en kantoren (Brill & Reboredo, 2018).

Autoritaire wereldstedelijke ambities

Ondanks deze vaak terugkerende controverses, zijn veel overheden, zeker in relatieve ontwikkelingslanden, nog altijd bereid om buitenlandse ontwikkelaars met open armen te ontvangen. In de wetenschappelijke literatuur wordt regelmatig beweerd dat de ambitie om een grootschalig vastgoedproject te realiseren vaak gepaard gaat met het streven naar een verhoogde status als 'wereldstad'. Dit wil zeggen dat beleidsmakers hun steden zo zichtbaar mogelijk proberen te maken, om zo internationaal circulerende stromen van kapitaal, hoogopgeleide kenniswerkers, toerisme en hoogwaardige bedrijvigheid naar hun stad te lokken. Om dit te bewerkstelligen gaan overheden steeds speculatiever en ondernemender te werk, met alle mogelijke risico's van dien (Golubchikov, 2010).

Het is dan ook niet voor niets dat degenen die grootschalige projecten lokaal trachten te legitimeren vaak de nadruk leggen op economische groeistrategieën, en dus vooral hameren op het aantal banen dat gecreëerd wordt, op zowel de korte (denk aan bouwvakkers) als de lange (denk aan de toekomstige kantoormedewerkers) termijn. Zij beweren zelfs wel eens dat het project van nationaal belang is, hetgeen aanpassingen in wet- en regelgeving zou moeten rechtvaardigen. Het heeft er soms dan ook alle schijn van dat politieke elites, bijvoorbeeld in Sub-Sahara Afrika, maar ook in Servië, transnationale vastgoedontwikkelingsprojecten gebruiken om een, voor hen aantrekkelijke, autoritaire vorm van bestuur direct ofwel indirect te importeren, waarbij ze chaotische democratische besluitvormingsprocessen handig kunnen omzeilen. Bovendien levert zo'n project symbolisch kapitaal op: het benadrukt (internationaal) hun machtspositie, terwijl het (als alles goed gaat) leidt tot het achterlaten van een fysieke erfenis.

Direct of indirect rendement?

Aan de andere kant wordt er vaak gemakshalve van uit gegaan dat de betrokken ontwikkelaars en investeerders vooral uit zijn op direct rendement, en dat de geografie van hun projecten om die reden vooral kan worden verklaard door hun zoektocht naar de meest aantrekkelijke groeimarkten (zgn. 'frontiers', of 'spatial fixes'), die worden vastgesteld op basis van demografische, economische en sociaal-ruimtelijke kenmerken. De drijfveren om over de grens te gaan ontwikkelen worden tevens uitgelegd door te wijzen naar de combinatie van een verzadigde thuismarkt en de aanwezigheid van een surplus aan kapitaal. Dit vertelt echter slechts een deel van het verhaal. Wanneer ontwikkelaars nauw verbonden zijn aan de staat, zoals vaak het geval is in eerdergenoemde 'staatsgeleide kapitalistische economieën' zoals China, Singapore en de VAE, kunnen namelijk heel andere factoren een rol spelen. Aangezien er op de markt voor grootschalige transnationale vastgoedontwikkelingsprojecten relatief weinig puur private partijen actief zijn, is dit dus relevant om nader te bestuderen.

Uit mijn onderzoek is gebleken dat projecten vaak het gevolg zijn van bredere bilaterale verdragen tussen twee landen. Deze zijn, in het geval van autocratische regimes, soms het gevolg van persoonlijke overeenkomsten tussen regeringsleiders. De dynamieken achter Belgrade Waterfront, bijvoorbeeld, vallen alleen te begrijpen wanneer je beseft dat er tezelfdertijd bilaterale deals zijn gesloten op het gebied van onder andere landbouw, luchtvaart, en wapenindustrie. En deze constructie staat niet volledig op zichzelf. Andere onderzoekers hebben de laatste jaren aangetoond dat bijvoorbeeld ook Chinese staats gerelateerde ontwikkelaars speculatieve vastgoedontwikkelingsprojecten in het buitenland aangaan om zo de weg te plaveien voor ondernemingen uit andere sectoren. De herontwikkeling van respectievelijk de Chelsea Barracks in Londen door Qatari Diar (een 'Sovereign Wealth Fund'), en de Battersea Power Station door een Maleisisch staats gerelateerd consortium kunnen ook in dit licht worden gezien.
En ook voor de exporterende machtselites speelt symbolisch kapitaal een rol. Zichtbaarheid is hierbij het sleutelwoord, evenals de legitimatie van een specifiek type ontwikkelingsmodel. Verschillende vastgoedexperts in Dubai en Abu Dhabi gaven toe dat het behalen van direct rendement op grootschalige transnationale vastgoedontwikkelingsprojecten geen evidentie is, onder andere door de grote risico-/onzekerheidsfactor (bijvoorbeeld lokaal verzet of veranderingen van leiders/regimes), en het speculatieve karakter ervan (bijvoorbeeld het aanbod bepaalt de vraag). De transnationale activiteiten van staats gerelateerde ontwikkelaars zijn dan ook vooral bedoeld om verdere bilaterale samenwerkingsverbanden te faciliteren, om andere landen een specifiek stedelijk ontwikkelingsmodel op te dringen (zoals tijdens de Koude Oorlog vaak ook al de intentie was), of voor persoonlijke prestige (oftewel symbolisch kapitaal). Deze drijfveren zijn tenminste van toepassing op ontwikkelaars uit de VAE, maar moeten in het licht van recente mondiale politiek-economische trends niet als iets unieks worden gezien.

Conclusie

Dit artikel heeft aangetoond dat er bij transnationale vastgoedontwikkelingsprojecten veel meer belangen een rol spelen dan slechts economische. Investeerders en ontwikkelaars van grote projecten onderhouden vaak nauwe banden met autoritaire overheden of autocratische leiders, en om die reden spelen bredere (geo-)politieke en symbolische drijfveren een belangrijke rol. Transnationale vastgoedontwikkelingsprojecten zijn, om uiteenlopende redenen, niet zelden onsuccesvol. Desondanks lijkt de trend zich voort te zetten, en blijven ontwikkelaars gretig op zoek naar prestigieuze projecten in het buitenland. Dit wordt tegelijkertijd aangezogen door ontvangende overheden in ontwikkelingslanden. Het aantrekken van DBI geldt voor hen tegenwoordig vaak als beleidsdoel in het algemeen, terwijl het importeren van autoritaire vormen van stedelijk ontwikkeling een aantrekkelijke optie kan bieden om hun machtspositie te legitimeren en te verstevigen. Hoewel mijn onderzoek zich vooral heeft toegespitst op projecten vanuit de VAE, vertoont dit verhaal zonder twijfel parallellen met transnationale vastgoedontwikkelingen vanuit andere grote spelers, niet in de laatste plaats China. Toekomstig onderzoek zou nog concreter kunnen ingaan op deze overeenkomsten en verschillen.

Bronvermelding

- Brill, F. & Reboredo, T. (2018) Failed Fantasies in a South African Context: the Case of Modderfontein, Johannesburg. *Urban Forum*, https://doi.org/10.1007/s12132-018-9348-1
- Golubchikov, O. (2010) World-city-entrepreneurialism: globalist imaginaries, neoliberal geographies, and the production of new St Petersburg. *Environment and Planning A*, 42, 626-43, doi: 10.1068/a39367

Modulair bouwen heeft de toekomst

Modulair bouwen is in opkomst. Bij deze bouwmethode worden de modules, die samen het gebouw gaan vormen, in de fabriek gemaakt. Na fabricage van de modules, worden deze naar de bouwplaats vervoerd en daar op hun plaats gehesen. Hierdoor verandert de bouwplaats in een montageplaats waar naast het plaatsen van de modules alleen nog het koppelen van leiding- en elektrawerk moet gebeuren. Soms worden de modules zelfs volledig afgewerkt en gemeubileerd op hun plek gezet. Het gebouw is daarna klaar om bewoond te worden. Modulair bouwen is voor veel verschillende gebouwen geschikt; van eengezinswoning tot appartementencomplex, van kantoorgebouw tot hotel.



Drs. M. Buijs

Drs. Madeline Buijs is werkzaam als sectoreconoom Bouw en Vastgoed. Samen met Ir. P. van Heel verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de visie van ABN AMRO ten aanzien van de economische en strategische ontwikkelingen in de bouw- en vastgoedsector.



Ir. P. van Heel, MBA

Ir. P. van Heel, MBA, is werkzaam als Sector Banker Bouw en Vastgoed bij de afdeling Sector Advisory van ABN AMRO Commercial Banking.

Marjet Rutten (2019), publicist die zich bezighoudt met innovatie in de bouwsector, heeft een inschatting gemaakt van het aantal gebouwde modulaire woningen op basis van gegevens van industriële bouwers. Zij kwam in 2018 uit op 6.850 modulaire woningen die de fabriek uitrolden op een totaal van 66.585 nieuwe woningen. Dit betekent dat circa tien procent van de totale nieuwbouw door middel van enige vorm van industrialisatie tot stand kwam. Dit is pas het beginpunt; industrialisatie gaat in de bouwsector steeds belangrijker worden. Sterker nog: industrialisatie van de bouw zal nodig zijn voor een toekomstbestendige sector en om een aantal maatschappelijke problemen op te lossen. Hoe modulair bouwen hierbij kan helpen wordt hieronder toegelicht.

Modulair bouwen is noodzakelijk om het woningtekort op te lossen

Bouwen met modules levert voor de bouw belangrijke productiviteitswinst op, waardoor met hetzelfde aantal mensen meer woningen kunnen worden gebouwd. En dat is nodig, want het bouwpersoneel is de afgelopen jaren zeer efficiënt ingezet terwijl er blijvende grote personeelstekorten waren. Hierdoor kan de woningbouwproductie niet verder stijgen door meer personeel aan te nemen. Om meer te bouwen, zijn daarom andere methodes nodig.

Adviesbureau McKinsey (2019) heeft berekend dat bij modulaire bouw 80 procent van de arbeid kan worden verplaatst van de bouwplaats naar de fabriekshal. De overgebleven 20 procent van de arbeid is op de bouwplaats nodig om de modules op hun plek te krijgen en af te werken. Het deel van de bouw dat in de fabriekshal plaatsvindt, is twee keer zo productief als de bouw op een conventionele bouwplaats. Per saldo levert modulair bouwen dus een totale productiviteitswinst op van 80 procent.

Dat de productiviteit bij het maken van de modules zoveel hoger ligt, komt doordat werken in een hal niet gevoelig is voor weersomstandigheden en materiaalleveringen beter kunnen worden gepland. Hierdoor ligt het werk minder vaak stil. Daarnaast verhoogt modulair bouwen de productiviteit doordat de handelingen gestandaardiseerd zijn en steeds worden herhaald.

Modulair bouwen is dus een logische oplossing om het woningtekort terug te dringen. Om in kaart te brengen hoeveel woningen met modulaire bouw kunnen worden gebouwd, is gekeken naar het gemiddelde aantal woningen dat tussen 2015 en 2018 is gebouwd: 58.200 woningen. Wanneer een aandeel van 50 procent modulaire bouw zou worden gerealiseerd, dan stijgt het mogelijke aantal nieuwe woningen (door die verhoogde productiviteit) naar 81.500 woningen per jaar. Wij verwachten dat als eerste appartementencomplexen modulair kunnen worden gebouwd, in Nederland is ongeveer 50 procent van de nieuwe woningen een appartement.

Als de groei van het aandeel modulaire bouw nu begint en jaarlijks in gelijke stappen naar 50 procent oploopt, kunnen tot 2030 maar liefst 146.000 extra woningen worden gebouwd. Het woningtekort kan dan krimpen tot 60.000 woningen in plaats van de 206.000 die nu wordt voorspeld.

Modulair bouwen is vernieuwend en voordeliger

Bijkomend voordeel is dat modulaire bouw op de langere termijn goedkoper kan zijn. Doordat er in de fabriek veel nauwkeurig kan worden gewerkt, worden er minder fouten gemaakt en zijn de faalkosten een stuk lager. Hierdoor kunnen nieuwe woningen betaalbaarder worden. Dat is gezien de gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning van bijna 387.000 euro in het derde kwartaal van 2019 geen overbodige luxe.

Doordat er door middel van de productie in de fabriek een prijsvoordeel valt te behalen en vergaande optimalisatie van het bouwproces mogelijk is, komt er ook steeds meer concurrentie van vernieuwende partijen. Er komen nieuwe toetreders op de markt die de rol van traditionele bouwers kunnen overnemen. Partijen die geen traditioneel bouwverleden hebben en voor een disruptief effect kunnen zorgen in een conservatieve sector. Een goed voorbeeld hiervan is Katerra, een snelgroeiend bedrijf gestart in 2015 die enkel in bezit is van fabrieken voor modules en montageteams.

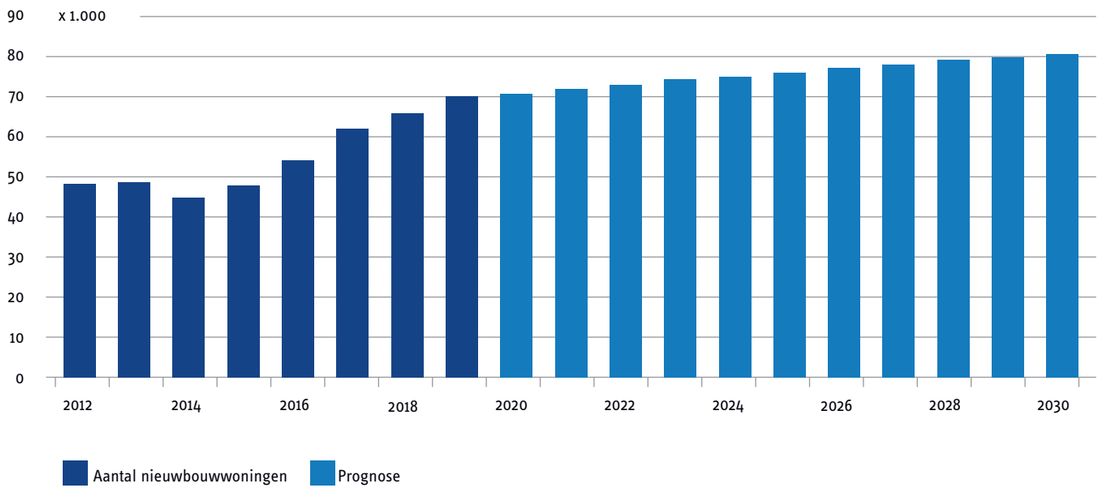
Modulair bouwen is noodzakelijk om de vergrijzing van het bouwpersoneel op te vangen

Bouwpersoneel wordt steeds schaarser. Hierboven werd al vermeld dat het huidige personeel in de bouw steeds efficienter is ingezet en er een personeelstekort is, waardoor extra woningen alleen gebouwd kunnen worden met andere bouwmethodes. In de toekomst zal bouwpersoneel alleen maar schaarser worden. Het bouwpersoneel vergrijst namelijk snel. Zoals in onderstaande grafiek te zien is, werken er in de bouwsector relatief veel mensen van 35 jaar of ouder. Er werken daardoor relatief weinig jongeren in de bouw, waardoor op de langere termijn het personeelsbestand zal afnemen omdat een grote groep personeel met pensioen gaat.

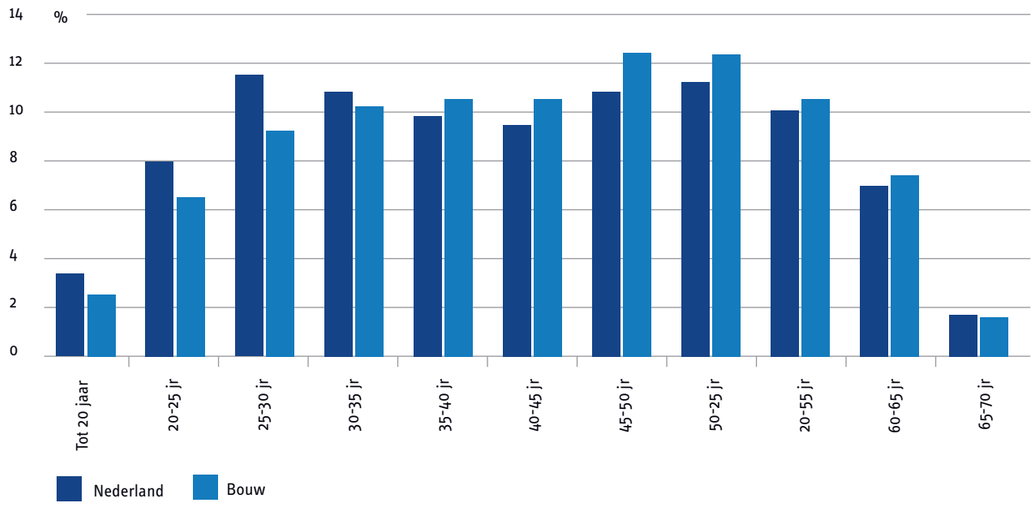
Voordeel van modulair bouwen in de fabriek is dat dit minder arbeidsintensief is dan op de bouwplaats, waardoor ouder personeel op een goede manier langer door kan werken. Het werk is ook schoner, veiliger en regelmatiger door de nieuwe technieken en technologie; dat kan aantrekkelijk zijn voor jongeren om in de bouwsector te gaan werken.

Daarnaast komt er steeds meer vraag naar personeel door de groei van andere bouwactiviteiten. Er moet nog heel veel worden verduurzaamd, wat veel meer maatwerk is dan nieuwbouw. Denk aan alle kantoren die in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben of aan al die verschillende koopwoningen die nog moeten worden verduurzaamd. Dit is minder makkelijk te automatiseren dan nieuwbouw, waardoor personeel beter hier ingezet kan worden.

FIGUUR 1
Prognose aantal nieuwbouwwoningen modulair bouwen
(CBS, ABN AMRO Sector Advisory)



FIGUUR 2
Leeftijdsverdeling personeel bouw en Nederland als geheel
(CBS, ABN AMRO Sector Advisory)



Modulair bouwen is noodzakelijk om bouwemissie te verminderen

De bouwsector kan niet meer om duurzaamheid heen. De uitspraak van de Raad van State van mei 2019 inzake de Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft duidelijk gemaakt dat ook de bouwsector niet op de oude voet door kan, ondanks dat de stikstofuitstoot van de bouwsector relatief laag is (Adviescollege Remkes, 2019). Doordat de PAS werd ingetrokken, kwam de vergunningverlening voor nieuwe bouwprojecten voor een deel stil te liggen. Om bouwprojecten weer te kunnen starten, is het voor de bouwsector noodzakelijk om te kijken hoe zij de emissies tijdens de bouw kunnen verlagen. Dan is de kans groter dat de projecten doorgang kunnen vinden. Het adviescollege Remkes (2019) verwoordde dit in hun adviesrapport als volgt: “Het adviescollege is van mening dat er in de bouw winst is te behalen door modulair, energieneutraal, circulair en natuurinclusief te bouwen en door beter gebruik te maken van innovatieve technieken en materialen.”

Door modulair te bouwen zijn er minder transportbewegingen van en naar de bouwplaats en zijn er minder machines op de bouwplaats nodig. De vrachtwagens en bouwmachines zorgen voor stikstofuitstoot. Bijkomend voordeel van modulair bouwen is daarom dat er minder emissies zijn wat milieuwinst oplevert.

Bronvermelding

- ABN AMRO (2019). *Modulair bouwen levert 40 procent extra woningen op*. https://insights.abnamro.nl/2019/12/modulair-bouwen-levert-40-procent-extra-woningen-op/
- ABN AMRO (2019). *Verspilde moeite. Over faalkosten in de bouwsector.* https://insights.abnamro.nl/2019/04/faalkosten-in-de-bouw-lopen-jaarlijks-op-tot-miljarden-euros/
- Adviescollege Remkes (2019). *Niet alles kan*. https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/09/25/eerste-advies-adviescollege-stikstofproblematiek
- Marjet Rutten (2019). *Industriële woningbouwproductie 2019: 11.504 woningen!* https://www.linkedin.com/pulse/industri%C3%ABle-woningbouwproductie-2019-7785-woningen-marjet-rutten/
- McKinsey (2019). *Modular construction: From projects to products*. https://www.mckinsey.com/~/media/mckinsey/industries/capital%20projects%20and%20infrastructure/our%20insights/modular%20construction%20from%20projects%20to%20products%20new/modular-construction-from-projects-to-products-full-report-new.ashx

Modulair bouwen is duurzamer

Interview:

Kansen en uitdagingen zorgvastgoed anno 2020

Zorgvastgoed maakt al jaren onderdeel uit van onze steden en dorpen. Toch wordt het nog vaak gezien als een niche markt. Hoe kijk jij hier tegenaan?



A. Kuijpers

Arjan Kuijpers is commercieel manager bij Sonneborgh Groep. Sonneborgh is een ontwikkelaar en belegger in maatschappelijk vastgoed. Ze zijn gespecialiseerd in projecten op het snijvlak van wonen en zorg en bieden particulieren en institutionele beleggers de gelegenheid te participeren in hun beleggingen.

Zorgvastgoed is heel interessante markt. In mijn opinie veel interessanter dan reguliere vastgoedmarkten. Zoals je terecht aangeeft maakt zorgvastgoed al sinds jaar en dag onderdeel uit van onze samenleving. Een belangrijk onderdeel, blijkt door de Corona crisis nu maar weer eens te meer.
Het is ook geen opkomende markt meer. Al begrijp ik dat door mensen die niet thuis zijn in deze sector dit wel nog zo wordt gezien. Natuurlijk kent zorgvastgoed een sterke historie van overheidsregulering en vereist het meer inlevingsvermogen en kennis van de gebruikers dan in reguliere vastgoedsectoren. Maar dat maakt het juist zo bijzonder. En het afgelopen decennium is er veel veranderd. De regelgeving en bekostiging is aangepast, waardoor instellingen meer risico zijn gaan lopen maar ook meer vrijheid kregen om ondernemerschap te tonen. Zowel op hun dienstverlening als op hun vastgoed. Echt vrije marktwerking is het natuurlijk (nog) niet, maar het heeft wel geleid tot nieuwe woonconcepten, het ontstaan van nieuwe zorgaanbieders en de toetreding van buitenlandse partijen in het Nederlands zorglandschap. En deze ontwikkeling zet zich voorlopig verder door.

Betekent dit dan ook dat er een nieuwe rol is weggelegd voor commerciële vastgoedpartijen?

Ja, absoluut. Wij merken dat zorgorganisaties zich steeds meer richten op de grote vraagstukken waar zij voor staan. Vraagstukken ten aanzien van oplopende personeelstekorten in een sterk vergrijzende samenleving met bijbehorende zorgvraag. En daarnaast de vraag hoe men desondanks kwalitatieve en mensgerichte zorg kan blijven leveren. Met altijd weer de terugkerende vraag hoe we dit betaalbaar houden. Vastgoed behoort dan ook steeds minder vaak tot de kernactiviteiten van een zorginstelling. Maar de historisch gezien traditionele partners, de woningbouwcorporaties, hebben zo ook hun eigen opgaves waardoor hun investeringsruimte beperkt is. Oplopende belastingdruk (o.a. verhuurdersheffing), hogere bouwkosten en klimaatdoelstellingen maken dat zij niet langer vanzelfsprekend de aangewezen partner zijn. Dit heeft een toenemende behoefte en bereidheid tot het aangaan van nieuwe samenwerkingsvormen bij de ontwikkeling en financiering van zorgvastgoed. Niet alleen met grote institutionele partijen, maar bijvoorbeeld ook met marktpartijen zoals aanbieders van vastgoedfondsen voor particuliere beleggers. Dit was een aantal jaar geleden nog moeilijk voor te stellen. Wat dat betreft is er veel veranderd. Het wantrouwen is minder en de bereidheid om samen te werken aan passende oplossingen is gegroeid. Dat moet ook wel, want de uitdagingen voor de sector worden alleen maar groter. De investeringsopgave voor de komende jaren is groot. Tegelijkertijd zit daar ook een uitdaging. Zowel voor de zorgaanbieders als voor ons. Want deze ontwikkeling trekt ook partijen aan met niet veel meer dan een goed verhaal. Verwachtingen worden dan niet waargemaakt, wat weer resulteert in teleurstellingen.

Worden alle opgaves dan nu wel opgepakt, of blijft er nog veel liggen?

Er zijn veel goede voorbeelden van projecten die de afgelopen jaren tot stand zijn gekomen op basis van een constructieve samenwerking tussen zorginstellingen en marktpartijen. Vooral grote institutionele partijen, zowel uit Nederland als uit het buitenland, hebben hier een belangrijke bijdrage aan geleverd. Tegelijkertijd gaan er ook nog veel projecten niet door. Simpelweg omdat ze niet mooi aan alle criteria voldoen. Bijvoorbeeld omdat geen overeenstemming kan worden bereikt over duur van het huurcontract, over de investeringen danwel het rendement, omdat het vastgoed te specifiek of te verouderd is of omdat de locatie of regio niet aantrekkelijk genoeg is. Regelmatig gaan projecten niet door want er zijn behoorlijk wat opgaves die een rafelrandje hebben. Het probleem is dan ook niet de beschikbaarheid van kapitaal, maar zit eerder in de investeringsvoorwaarden en de haalbaarheid van projecten. Wat dat betreft is er dus nog voldoende te doen. Dat wil niet zeggen dat voor deze projecten niet een oplossing te creëren is, integendeel. Het vergt alleen een iets andere aanpak en meer flexibiliteit en creativiteit in het zoeken naar een passende oplossing. Want zoals gezegd, er is voldoende kapitaal beschikbaar op dit moment.

Leg eens uit, hoe werkt dat dan?

Waar zorginstellingen in toenemende mate behoefte hebben aan partnerschappen om invulling te geven aan hun vastgoedopgaves, zo zoeken steeds meer particuliere investeerders mogelijkheden om in zorgvastgoed te beleggen. De motieven van deze doelgroep wisselen. Natuurlijk is het zo dat de huidige lage rentestand tot gevolg heeft dat kapitaal een weg zoekt zodat het kan renderen. Maar daarnaast

merken we ook dat de huidige tijdgeest een positieve invloed heeft. Steeds meer vermogende particulieren willen een deel van hun vermogen duurzaam en maatschappelijk relevant beleggen. Dat kan op verschillende manieren, maar één daarvan is in zorgvastgoed. Een eerlijk rendement, een duidelijke structuur, betrouwbare betrokken partijen, voldoende zekerheden en geen operationeel gedoe zijn hierbij leidend. Dus zoeken ze manieren om indirect in zorgvastgoed te beleggen. Vastgoedfondsen lenen zich hier uitstekend voor. Met de opkomst van deze doelgroep ontstaan er met deze structuur nieuwe mogelijkheden om meer zorginitiatieven van de grond te krijgen. En dat is hard nodig. Wanneer je daarnaast in staat bent om meer energie aan de voorkant van het ontwikkelproces te steken en samen met de zorginstelling als partner te zoeken naar oplossingen voor de rafelrandjes, uiteraard met respect voor elkaar en elkaars belangen, dan ontstaan er vanzelf nieuwe mogelijkheden. Ook voor de meer uitdagende projecten.

Maar hoe kijken particuliere beleggers dan aan tegen het risico van zorgvastgoed?

Het risicoprofiel van vastgoed is altijd een aandachtspunt. Voor elke investeerder. Dus ook van zorgvastgoed. En het is natuurlijk zo dat zorgvastgoed over het algemeen het minder makkelijk verhandelbaar is dan bijvoorbeeld een appartementencomplex. En dat is niet iets wat door iedere particuliere belegger even goed kan worden ingeschat. Maar wij merken onder de particuliere beleggers die in zorgvastgoed willen investeren wel een trend: minder focus op vastgoedwaarde en meer op contractwaarde. Wat ik hiermee bedoel is dat locatie, regio en courantheid minder dominante een factoren zijn bij een risico afweging omdat men ook kijkt naar het trackrecord van de exploitant en waarde van de onderliggende huurovereenkomst. Want hoewel zorgvastgoed vaak nog specifieker van karakter is dan regulier woonvastgoed is het in deze markt nog steeds gebruikelijk om langjarige contracten af te sluiten. Weliswaar niet meer voor 20 jaar, maar huurcontracten van 10 tot 15 jaar zijn niet ongewoon. En wanneer een exploitant daarnaast ook nog bereid is mee te investeren of zelfs te participeren in een belegging dan geeft dit vertrouwen.

Is het dan niet zo dat dit alleen geschikt is voor het luxe semi-particuliere zorgvastgoed?

Nee, dat hoeft zeker niet het geval te zijn. Om een voorbeeld te geven. Afgelopen jaar hebben wij succesvol een vastgoedfonds geïnitieerd voor de ontwikkeling, bouw en exploitatie van een wooncomplex voor een ggz instelling. Het complex bestaat uit een nieuw te realiseren woongebouw met zelfstandige en betaalbare huurwoningen. De zorginstelling huurt het complex na oplevering voor haar cliënten: jongvolwassenen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte die onder begeleiding gaan werken aan een zelfstandige terugkeer in de samenleving. De financiële uitdaging bij dit project was groot. De gebruikers hebben enkel een Wajong uitkering en de huurprijs moet voorbereid zijn op het scheiden van wonen en zorg waardoor deze onder de eerste aftoppingsgrens moet blijven. Ten tijde van de ontwikkeling stegen de bouwprijzen hard en bovendien moest het gebouw volledig gasloos worden uitgevoerd. De zorginstelling wil zelf niet meer investeren in vastgoed en de lokale woningbouwcorporaties hadden geen interesse, net zoals de grote institutionele partijen. Door in een transparante en constructieve samenwerking met de zorginstelling alle kansen tot optimalisatie tegen het licht te houden (zowel ten aanzien van de ontwikkeling, de bouw, de exploitatie als in de juridische en fiscale randvoorwaarden) is het ons gelukt dit project binnen de vooraf gestelde ambities van de grond te krijgen. Duurzaam, kwalitatief en betaalbaar. En door groenverklaring konden we vervolgens een gunstige hypothecaire lening aantrekken. Het fonds biedt een direct rendement van 5,0% per jaar en participanten waren snel gevonden, ondanks de hoge instap (€ 100.000,- of meer).

Je noemt duurzaamheid, is dat een belangrijk thema in de wereld van zorgvastgoed?

Een toenemende focus op duurzaamheid is natuurlijk iets dat we overal in onze internationale samenleving terug zien. Dus ja, ook binnen het zorgvastgoed is dit een thema dat hoog op de agenda staat en wat een steeds grotere rol speelt bij investeringsbeslissingen. Niet alleen bij de zorgexploitanten vanuit het gebruik of vanwege hun maatschappelijke achtergrond. Maar juist ook vanuit de financieringskant bij banken en bij particuliere en institutionele beleggers. Dat is een goede en onvermijdelijke ontwikkeling, maar het biedt tegelijkertijd ook uitdagingen. Meer duurzaamheid resulteert in additionele investeringen die niet gedekt worden uit de beschikbare budgetten. En hoewel duurzaamheid daarmee dus niet tot uitdrukking komt in een hoger (direct) rendement, integendeel zelfs, bestaat er bij de financiering van dit type vastgoed een sterke voorkeur voor nieuw vervaardigd en daarmee over het algemeen duurzaam vastgoed.

Tot slot, wat zijn volgens jou de uitdagingen van de toekomst als het gaat om zorgvastgoed?

Zoals ik eerder al aangaf is de wereld van zorgvastgoed een interessante, uitdagende markt met volop kansen. De opgave is er om meer passende woonvormen te realiseren maar de beschikbaarheid van kapitaal is groot en samenwerking tussen maatschappelijke en commerciële partijen wordt steeds meer gemeengoed. Uitdagingen zijn er natuurlijk ook. De vergrijzing bereikt op enig moment een piek en neemt daarna af. Dat betekent dat er nog meer nagedacht moet worden over woonconcepten die flexibel zijn en ook na 2050 aantrekkelijk zijn voor de woningzoekenden van dat moment. Zonder dat we tot sloop moeten over gaan. Daarnaast is en blijft betaalbaarheid een uitdaging. En tot slot is het belangrijk dat gemeentes ook voldoende ruimte bieden aan het realiseren van dit type vastgoed. Nog te vaak wordt de noodzaak wel onderkent, maar wordt dit niet omgezet in daadkracht en blijft het bij goede initiatieven omdat er geen locatie beschikbaar is waar een initiatief kan landen.

Integrale kwaliteit in renovatie en nieuwbouw – sleutel tot succes bij energieneutraal bouwen



C. Rose

Clarence Rose is een doorgewinterde expert voor zeer energie-efficiënte renovatie en nieuwbouw. Als initiatiefnemer en creatieve denker voor duurzame oplossingen en samenwerkingen stond zij aan de wieg van het duurzame bedrijvennetwerk De Nieuwe Aanpak (DNA) in de bouw. Tevens is zij bevlogen docent en voorzitter bij het Kennisinstituut KERN en werkt als adviseur en passiefhuiscertificeerder bij Azimut Bouwbureau.

De bouw- en installatiesector is onderhevig aan grote veranderingen. Maatschappelijke bewustwording over de eindigheid van grondstoffen de milieu-impact en gezondheidseffecten van het bouwen hebben een verschuiving van wettelijke kaders teweeg gebracht. Denk aan beperking stikstofuitstoot, BENG en de Wet kwaliteitsborging. Ook zorgen steeds mondiger wordende en ambitieuze opdrachtgevers voor verandering van het marktaanbod.

De toenemende complexiteit van het bouwen strookt daarbij niet met het traditioneel versnipperde ontwerp- en bouwproces. Er is zelden een eindverantwoordelijke voor integrale kwaliteit en de steeds meer gespecialiseerde kennis bij bouwers en andere partijen komt vaak juist niet ten bate van de prestatie van het eindproduct gebouw. Hierbij komt nog het tekort aan bekwaam personeel.

Betaalbaar bouwen is in korte tijd een enorme uitdaging geworden. Naast stijgende grondprijzen nemen materiaalkosten toe en ook de hogere eisen aan gebouwen zorgen tot hogere stichtingskosten. Ten eerste omdat hogere

In een energieneutraal gebouw is de uiteindelijke prestatie veel sterker afhankelijk van een goede afstemming tussen de verschillende aspecten dan bij een conventioneel gebouw. Daarom biedt het formuleren van techische eisen (en het schriven van bestekken) geen garantie meer om gewenste prestaties te halen.

eisen vaak als toevoeging worden gezien op een traditioneel ontwerp. In plaats van te zoeken naar optimalisatiekansen om bijvoorbeeld de energiebehoefte te verminderen worden maatregelen “gestapeld”. De warmtepomp als standalone oplossing voor “van het gas af” is hier een typisch voorbeeld van, die bouwconsumenten nog lang na aanleg in hun portemonnee zullen voelen. Indirect nemen kosten toe omdat partijen zich indekken tegen een verhoogd risico op faalkosten. Wij zien dit bijvoorbeeld bij aannemers die zich geconfronteerd zien met hogere eisen aan de luchtdichtheid.

De AZEB- routekaart voor een ontspannen ontwerp- en bouwproces

“Een compleet andere aanpak is nodig om tot een succesvol energieneutraal gebouw te komen” was onze conclusie toen wij begonnen aan de Europese samenwerking AZEB[1] (Affordable Zero Energy Buildings) voor betaalbaar energieneutraal bouwen. Het Nederlandse duurzame bedrijvennetwerk DNA in de bouw[2] is projectleider van AZEB. Samen met 8 Europese partners hebben wij in drie jaar tijd bestaande oplossingen voor techniek en organisatie verweven tot een geïntegreerde aanpak, de AZEB-routekaart, te zien in

afbeelding 1. Deze leidt in 17 stappen tot een betaalbaar energieneutraal gebouw met voorspelbare prestaties en kwaliteit. Kwaliteitsborging, inkoop en geïntegreerde projectaanpak zijn hierin de drie sleutels voor het succesvol ontwikkelen van een betaalbaar energieneutraal gebouw. De AZEB-routekaart behelst alle projectfases, van Initiatief, tot Gebruik & Onderhoud, aangevuld met twee stappen op organisatieniveau: projectevaluatie en ketenintegratie. Immers zijn de ervaringen uit een project goud waard als je deze inzet om je bedrijfsprocessen te optimaliseren. Zo verhoog je de impact van je bedrijf.

Praktische hulpmiddelen om de stappen in praktijk toe te passen maken deel uit van de AZEB-methode. De routekaart is ontwikkeld voor nieuwbouw en ook voor renovatie bruikbaar. De meeste stappen zijn onderling gerelateerd en afhankelijk van elkaar. Ze zijn technisch van aard en ook afkomstig van andere kennisgebieden, zoals financiering, contractering en procesmanagement. Het is een praktische methode die structuur biedt aan (professionele) opdrachtgevers, projectmanagers en bij ontwerp en uitvoering betrokken partijen voor een transparant afspraken- en beslisproces en een zeer efficiënt ontwerp- en uitvoeringsproces.



ABEEELDING 1
De AZEB-methode levert een BENG op met meer waarde voor minder geld. Integraal projectmanagement met een transparant beslisproces gesteund door de juiste ontwerphulpmiddelen maakt energieneutraal bouwen betaalbaar. [1]

Functionele kwaliteit

Het uiteindelijke doel van een bouwproject is een gebouw dat op de gewenste wijze werkt voor de gebruiker, de omgeving én de wereld.

Op energetisch vlak werken vele aspecten op een complexe wijze samen. Daarbij is in een energieneutraal gebouw de integrale prestatie veel sterker afhankelijk van een goede afstemming tussen de verschillende energetische en comfort-aspecten dan bij een conventioneel gebouw. Daarom biedt het formuleren van technische eisen (en het schrijven van bestekken) geen garantie meer om gewenste prestaties te halen. Het omdenken volgens de AZEB-methode begint dus al in de idee-fase.

In gesprek met de klant ontwikkelt de architect/adviseur een overzicht van functionele eisen in plaats van een traditioneel PvE. Dit wordt uitgewerkt tot een gebalanceerde set van functionele specificaties. De technische specificaties worden hieraan toegevoegd en blijven secundair. Bijvoorbeeld “Er is voldoende daglicht aanwezig in alle verblijfs- en verkeersruimtes waardoor overdag maar 5% van de tijd kunstlicht nodig is” heeft een groter gewicht dan de technische vertaling naar “Oppervlakte ramen dient groter te zijn dan 10% van de vloeroppervlakte van de betreffende ruimte”. De functionele eis “voldoende daglicht” wordt uiteindelijk gevalideerd, bijvoorbeeld door een tevredenheidsonderzoek of een meting van gebruikstijden kunstverlichting tussen zonsopgang en zonsondergang. In een integrale benadering kijken wij verder dan de afmetingen van glas – je hebt er namelijk niets aan als er een grote boom voor staat.

AZEB biedt een heldere structuur om de kwaliteitsaspecten te borgen. Na het opstellen van de functionele kwaliteitseisen vindt verificatie en validatie plaats in alle projectfases, zelfs tot na ingebruikname en oplevering. Daarbij wordt dus niet alleen beoordeeld of het gerealiseerde gebouw voldoet aan de gestelde technische eisen, maar ook of de bedoelde functionele eisen uiteindelijk zijn gehaald.

Gebouwprestatie is geen optelsom van deelprestaties

Het wel of niet halen van kwalitatieve en energie-ambities bij energieneutrale gebouwen is dus afhankelijk van details en integrale afstemming van omgeving, gebouw en installaties. Maar ook van bouwkundige aspecten of installatie-elementen onderling. Waren bijvoorbeeld SBR-referentiedetails nog goed bruikbaar als vertrekpunt voor conventionele gebouwen – voor energieneutrale projecten bestaan geen optimale details. Als het niet zo funest zou zijn zou je kunnen lachen over al die brochures met “BENG-details” die nu op de beurzen de bouw in gefietst worden. Deze gaan namelijk volstrekt voorbij aan de realiteit dat alle onderdelen van een gebouw nauwkeurig op elkaar af moeten worden gestemd. Verandering van één schakel kan invloed hebben op de gehele scala van kwaliteitseffecten als comfort, gezondheid of energiebalans.

> Voor energieneutrale projecten bestaan geen optimale details. Als het niet zo funest zou zijn zou je kunnen lachen over al die brochures met ’BENG-details’ die nu op de beurzen de bouw in gefietst worden. Deze gaan namelijk volstrekt voorbij aan de realitiet dat alle onderdelen van een gebouw nauwkeurig op elkaar af moeten worden gestemd.

Een voorbeeld voor dit subtiele evenwicht: Het geheim achter betaalbare energieneutrale projecten zijn energie-positieve ramen. Dit zijn ramen die in de verwarmingsperiode per saldo meer zonnewarmte binnenlaten dan verliezen. Maar de detaillering ervan is een grote uitdaging. Het uiteindelijke functioneren van het raam (voor doorzicht en daglicht, spuien, afsluiten van weersinvloeden en opwekken van passieve warmte) hangt af van een complex samenspel van aspecten. Bijvoorbeeld van de luchtdichting van naden en kieren, de licht- en energiedoorlaat van het glas, de U-waarde van zowel glas als kozijn, de aanzichtbreedte…. ook kan een verkeerde aansluitdetail van het kozijn in de gevelopening direct leiden tot relatief grote thermische verliezen. Een thermische onderbreking van de afstandhouder van glas voorkomt condensvorming die bij conventionele aluminium-afstandhouders al snel problematisch zou worden. Of een raam bijdraagt aan verwarming van het gebouw is natuurlijk ook nog eens afhankelijk van de schaduw en de oriëntatie ten opzichte van de zon. Als de schaduw van een negge al effect heeft op de energiebalans van een raam dan is de impact van een stedenbouwkundig ontwerp op de energiebehoefte van een energieneutraal gebouw al gauw 50%. Veel stedenbouwkundigen realiseren zich dat nog onvoldoende[3].



AFBEELDING 2
Gezond, comfortabel en betaalbaar – tevreden opdrachtgevers nemen hun Passiefhuiscertificaat in ontvangst voor hun passiefhuis in Beuningen (*Eigen foto*)

> Of een raam bijdraagt aan verwarming van het gebouw is afhankelijk van de schaduw en de oriëntatie ten opzichte van de zon. Als de schaduw van een negge af effect heeft op de energiebalans van een raam dan is de impact van een stedenbouwkundig ontwerp op de energiebehoefte van een energieneutraal gebouw al gauw 50%. Veel stedenbouwkundigen realiseren zich dat nog onvoldoende.

Integrale kwaliteitsborging biedt kansen

Het heeft zeker zin om aandacht te besteden aan al die aspecten. De passiefhuistechnologie, de wetenschap van de synergie en samenwerking van energetische effecten in een gebouw, leidt tot gebouwen die nog maar een tiende (!) energie nodig hebben van conventionele gebouwen. Daarbij brengen ze een hoger comfort en bovenal een gezonder binnenklimaat met zich mee. En minder kosten, zowel in gebruik als aan totale Cost of Ownership over de periode van de meeste leningen. Certificering volgens de Passiefhuis-standaard biedt structuur voor de nodige kwaliteitsborging voor zeer energiezuinige gebouwen. De Passiefhuis-standaard biedt juist ook voor gezonde, comfortabele en betaalbare BENG een solide grondslag. Zonder kwaliteitsborging verwacht ik, wordt BENG een drama voor de Nederlandse bouw. Ondanks de grote moeite die men heeft gestoken in het maken van een regelgeving die de complexiteit van energieneutraal bouwen tegemoet komt, biedt BENG geen garantie op een gezond binnenklimaat en comfort. Ook zorgt de beoogde BENG-wetgeving bij lange na niet voor de lage energiebehoefte die nodig is om de transitie naar een fossielvrije schone energievoorziening betaalbaar te houden. Zo lopen de netbeheerders nu al tegen fors stijgende belasting van het elektriciteitsnet aan[4] – om de energietransitie betaalbaar te houden moet de energiebehoefte van gebouwen met 80-90% omlaag.

Veel bouwers zien op tegen de komst van de Wet Kwaliteitsborging. Toch is structurele kwaliteitsborging een uitdaging die in andere bedrijfstakken al lang getackeld is en ook voor de bouw juist voordelen kan bieden. Denk aan auto’s en consumentenelektronica zoals mobiele telefoons. Kostenreductie en kwaliteitsverbetering gaan daar bij de goede merken al jaren hand in hand, mét garantie voor de consument. De kern van dit succes is een combinatie van technische optimalisaties met procesoptimalisaties op project-, organisatie- en keten-niveau. De AZEB-methode biedt nu een concreet stappenplan voor de bouwsector om vergelijkbare structurele kostenreductie en kwaliteitsverbetering te realiseren in (bijna) energieneutrale bouw- en renovatieprojecten.

Laat gebruikskosten het ontwerp bepalen

Besparing op stichtingskosten bij kwalitatief hoogwaardige gebouwen is mogelijk door een efficiënt ontwerp waarin alles goed op elkaar is afgestemd. En door een efficiënte bouworganisatie. Zo zijn ook in Nederland passiefhuizen realiseerbaar voor een conventionele taxatieprijs, zoals die in afbeelding 3. Dit is mogelijk door vroegtijdige en efficiente samenwerking van de bouwpartners.

Maar de crux voor betaalbaarheid van energieneutrale gebouwen ligt in de gebruikskosten. Een goed afgestemde bouworganisatie samen met een integraal ontwerp beïnvloedt de kosten zowel tijdens de voorbereiding als gedurende de bouw als in de uiteindelijke exploitatie van het gebouw. De impact van kwaliteit op kosten in ontwerp,

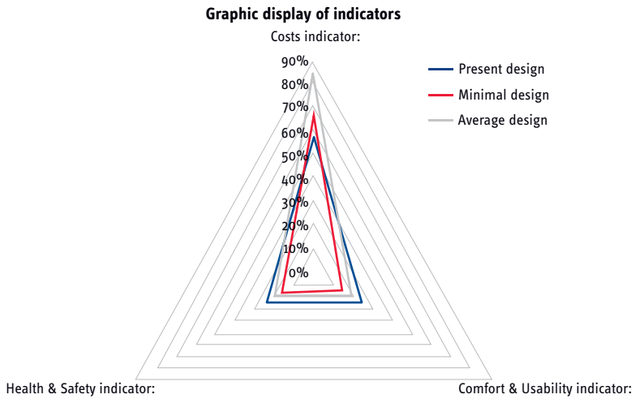


AFBEELDING 3
GWLO, gecertificeerde passiefhuizen zonder extra stichtingskosten
(*Eigen foto*)

uitvoering en gebruik staat ongeveer in de verhouding 1 : 10 : 200. Het grote effect van een optimaal geïntegreerd ontwerp op de operationele kosten in de gebruiksfase blijkt bijvoorbeeld bij de 22 Zorgappartementen te Vroomshoop[5]. Voor dit project, eveneens gecertificeerd als passiefhuis, worden de kosten voor warmtapwater en verwarming – 6 (!) Euro per maand – flatrate afgerekend: bemetering per appartement zou hier onzinnig duur zijn.

Op lage onderhouds- en gebruikskosten (Total Cost of Ownership, TCO) ligt ook de focus bij AZEB. Wij hebben een rekenhulpmiddel ontwikkeld waarmee de totale gebruikskosten al in een vroege ontwerpfase geschat kunnen worden, de TCO-tool[6]. Met deze Excel-tool kun je het optimum tussen lage kosten en hoge kwaliteit bepalen. Hiervoor zet de tool de kwaliteitsaspecten "comfort en bruikbaarheid" en "gezondheid en veiligheid" uit

FIGUUR 1
TCO-tool: kosten en kwaliteit bij elkaar gebracht [6]



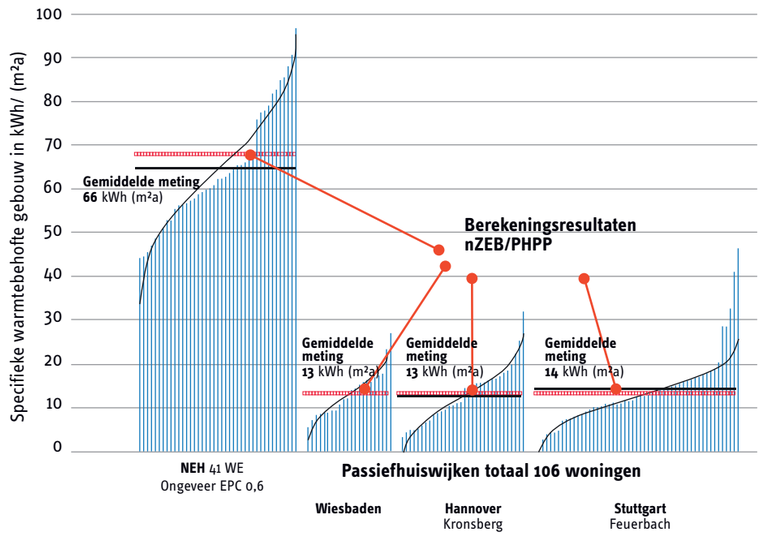
tegenover de te verwachten totale kosten. Opmerkelijk is hierbij dat inzet van hoogwaardige oplossingen vaak juist tot (veel) lagere onderhouds- en/of gebruikskosten leiden. De toename in stichtingskosten zijn in vergelijking daarmee marginaal.

De TCO-tool stuurt al in een vroege ontwerpfase aan op beheersing van kwaliteit en kosten. Kwaliteitsaspecten en de hieraan verbonden validatie en verificatie gedurende alle projectfases worden expliciet op een werkblad "Kwaliteit", een doorontwikkeling van het tool AQSI. Kostenberekening kan zowel via een koppeling met BIM-gerelateerde berekeningen op elementenbasis als via een Stabu-systematiek.

Voorspelbare besparing

Dasa Majcen stelde in haar promotieonderzoek dat energetische opwaardering van Nederlandse woningen met bepaalde labelsprongen meestal niet en zeker niet per definitie leidt tot energiebesparing en woonlastenreductie. Als er al sprake was van een marginaal energiebesparingspotentiaal dan doen gebruikersafhankelijke rebound-effecten dit effect vaak teniet – in een huis dat na renovatie gemiddeld 3 graden warmer wordt neemt ook de transmissie toe. Jammer dat in haar onderzoek het spectrum van zeer hoogwaardig energetisch gerenoveerde gebouwen ontbreekt. Want dan was Majcen waarschijnlijk tot een andere conclusie gekomen: Energetische aanpak van woningen heeft wel degelijk een grote energiebesparingspotentie en leidt – bij hoge energetische kwaliteit – tot veel lagere energiekosten en meer stabiliteit in het energieverbruik. Daarbij nemen ook de gebruiksgebonden afwijkingen sterk af. Maar dan zijn we terecht gekomen bij gebouwen met een label ver boven A.

FIGUUR 2



Bij hoogwaardig geïsoleerde integrale passiefhuizen is de invloed van de gebruiker minimaal. De te verwachten gebruikersafhankelijke afwijking van het energieverbruik voor verwarming op jaarbasis is maar 1/3 van de normaalverdeling bij lage energiewoningen. Of de bewoners met open ramen slapen is in passiefhuiswijken statistiek niet aantoonbaar. [7]

Energieprestatiegarantie

Kwaliteitsborging geeft meer vertrouwen voor financiers. Sommige verstrekkers van hypothecaire leningen zijn bereid om een gunstiger rente te rekenen voor projecten met een garantie, in het bijzonder een energieprestatiegarantie. Dat brengt iets hogere stichtingskosten binnen bereik.

Dit is ook van belang bij renovatie. Initiatieven zoals in Assen laten zien dat een grondige renovatieaanpak juist leidt tot enorme energiekostenverlaging. Met behulp van het zogeheten "Assener servicekostenmodel" werd de energetische opwaardering van jaren 60 flats gefinancierd op basis van een waarborgconstructie tussen gemeente en de VVE in combinatie met een energieprestatiecontract met de uitvoerende partij. Voor de eigenaren blijven de totale woonlasten inclusieve onderhoudskosten na de passiefhuisrenovatie gelijk! En de aflossing van de langlopende goedkope lening via een duurzame bank – ter hoogte van de bespaarde energiekosten – geschiedt via de servicekosten. Deze aanpak met een grondige schilrenovatie had nog een bijkomend effect: de waarde van de appartementen is zover gestegen dat deze weer "boven water" kwam.

Het bieden van prestatiegaranties, en dus wegnemen van risico's voor de financier, biedt een oplossing van het financieringsprobleem van energetische renovaties.

Momenteel werken wij aan een structuur voor MKB-bedrijven om woonlastenneutrale renovaties te kunnen bieden inclusieve de benodigde financiering – op basis van prestatiegaranties voor de gehele duur van de langlopende lening. Een leidraad voor prestatiegarantie maakt eveneens deel uit van de resultaten van AZEB.

Bronvermelding

1 Affordable Zero Energy Buildings (2017). About AZEB. Verkregen te februari, 2020, www.azeb.eu
2 DNA in de bouw (n.d.) Over DNA.www.dnaindebouw.nl
3 Kennisinstituut KERN (2019). Energieprestatie gebouw afhankelijk van oriëntatie. Verkregen te februari, 2020, https://kennisinstituutkern.nl/energieprestatie-afhankelijk-van-orientatie/
4 De Gelderlander, Verkregen te februari, 2020, https://www.gelderlander.nl/binnenland/energienota-hoger-door-warmtepomp-en-laadpaal~a32dfb44/https://www.gelderlander.nl/binnenland/energienota-hoger-door-warmtepomp-en-laadpaal~a32dfb44/
5 Gemeente Twenterand, Verkregen te februari, 2020, https://www.twenterand.nl/passiefhuis-baalderborg-vroomshoop
6 Van den Hoek Ostende, J., Rose, C. (2020). TCO-tool voor integrale kosten- en kwaliteitsbewaking. Kennisinstituutkern.nl. Verkregen te februari, 2020, https://kennisinstituutkern.nl/tco-tool-voor-integrale-kosten-en-kwaliteitsbewaking/
7 Passipedia (2019). Energy efficiency of the Passive House Standard: Expectations confirmed by measurements in practice. Verkregen te februari, 2020, https://passipedia.org/operation/operation_and_experience/measurement_results/energy_use_measurement_results?s[]=settlement

Open stadsontwikkeling buiten crisistijd: 3 kansen

Van bedrijventerrein tot achterstandsbuurt: gebiedsontwikkeling heeft het afgelopen decennium steeds vaker een ‘open’ karakter. Door te werken in kleine stappen kan flexibel worden ingespeeld op veranderende omstandigheden en is er meer ruimte voor betrokkenheid van kleinschalige partijen zoals bewoners, ondernemers en lokale organisaties. In de praktijk lukt het echter vaak niet om een dergelijke aanpak langdurig vast te houden. De eenzijdige focus op winstmaximalisatie in (gemeentelijk) vastgoed- en grondbeleid vormt hiervoor een belangrijke verklaring.



D. M. Levelt MA, MSc

Melika Levelt is senior onderzoeker bij onderzoekscentrum Urban Technology van Hogeschool van Amsterdam.w



C.D.M. de Nijs, MSc

Karin de Nijs is onderzoeker bij onderzoekscentrum Urban Governance & Social Innovation van Hogeschool van Amsterdam.

Tijdens de economische crisis van 2008 ontstond in Nederland een *window* of opportunity voor een meer open manier van ontwikkelen: een relatief kleinschalige manier van ontwikkeling waarin het inhoudelijke programma geleidelijk tot stand komt zodat flexibeler kan worden ingespeeld op veranderingen van inzicht en behoeften (De Nijs et al., 2020). Hierbij spelen initiatieven van bewoners, creatieve ondernemers en maatschappelijke organisaties een belangrijke rol (Franke e.a., 2015). Dit verklaart waarom open stadsontwikkeling tijdens de crisis een vlucht nam: juist toen was er sprake van grote onzekerheid en het verlangen om risico’s te beperken (Majoor, 2015).

Open stadsontwikkeling staat in scherp contrast met de Nederlandse traditie van grootschalige, integrale aanpak van stedelijke herstructurering en vinexwijken. Jacobs (1961) beschreef bijna 60 jaar geleden al hoe dergelijke grootschalige projecten veel stedelijke kwaliteiten en gemeenschappen teniet doen. In een meer geleidelijke vorm van stedelijke ontwikkeling blijven sociale netwerken en fysieke kwaliteiten beter behouden, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de stad. Bovendien biedt deze aanpak ruimte voor sterkere betrokkenheid en eigenaarschap bij burgers, die in plaats van passieve consumenten actieve producenten worden van de stedelijke ruimte.
Open stadsontwikkeling biedt dus in potentie diverse voordelen ten opzichte van een meer grootschalige, projectmatige aanpak. Toch blijkt uit ons onderzoek naar 10 casussen van open vormen van ontwikkeling dat de geleidelijke en inclusieve aanpak in veel gevallen na verloop van tijd weer wordt losgelaten. In dit artikel laten we zien dat het gevoerde beleid binnen gemeentelijke vastgoed- en grondbedrijven hierbij een belangrijke rol speelt. We sluiten af met enkele suggesties voor professionals om incrementele gebiedsontwikkeling verder te brengen.

Overzicht van de cases

Voor deze analyse kijken we naar tien gebieden in de regio’s Amsterdam en Groningen waar burgers, ondernemers of maatschappelijke organisaties een rol krijgen of nemen in stapsgewijze gebiedsontwikkeling. We analyseren hier projecten die een direct effect hadden of beoogden op het ontwerp of het gebruik van publiek vastgoed of grond. Zoals Tabel 1 laat zien, is in de meeste gevallen sprake van tijdelijk gebruik van vastgoed of grond door burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties die een initiatief nemen. Het gevolg hiervan is dat de rol van deze partijen vooral een tijdelijke is: na verloop van tijd neemt de ‘gewone’ ontwikkeling het van deze partijen over en verliezen zij hun plek in het gebied.

TABEL 1
Overzicht Cases en de rol die stadmakers, pioniers en initiatiefnemers erin spelen

Blijvende rol voor burgers/ondernemers/organisaties in gebied?				
	(Vooralsnog) wel	Nee	Deels wel, deels niet	Nog onzeker
Type contract				
Tijdelijk (huur)		Boeletuin Ebbingekwartier Suikerfabriek-terrein Havenstraat-terrein		Marineterrein
Onbepaalde tijd (huur of koop)	Oosterwold Toentje Helpman-De Wijert			
Zowel tijdelijk als onbepaalde tijd (huur of koop)			Buiksloterham	
Geen contract	Park om de Hoek			

Marktdruk

Waardoor verliezen burgers en pioniers na verloop van tijd hun plek? Soms is dit vanaf de start ingebakken in de rol die pioniers mogen spelen: de tijdelijke invulling heeft enkel als doel een gebied op de kaart te zetten, tijdelijke inkomsten te genereren of een gebied niet te laten verloederen in afwachting van uitvoering van een plan dat is stil komen te liggen. Pioniers of burgers krijgen dan een tijdelijk contract. Dit was bijvoorbeeld het geval bij de Boeletuin, een moestuin en kantine die tijdelijk gevestigd waren op een kavel waar de Vrije Universiteit nieuwbouw had gepland maar die stil was komen te liggen. Inmiddels zijn de moestuin en kantine verdwenen en is de bouw van start gegaan.

Maar dit is niet het hele verhaal. Een tekort aan financiële middelen bij pioniers en maatschappelijke organisaties in combinatie met druk vanuit de markt spelen ook een belangrijke rol. Zo was het bij de ontwikkeling van het Havenstraatterrein, een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Amsterdam-Zuid, aanvankelijk de bedoeling om twee organisaties die een collectie historische trams en een museumtramlijn exploiteren na de herontwikkeling te behouden. In het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied werd echter veel minder ruimte gemaakt voor stalling van de trams dan in de bestaande situatie: woningen - waar in Amsterdam grote behoefte aan is - kregen voorrang. Dat betekende dat een deel van de trams naar elders verplaatst moest worden. Zo’n verplaatsing kunnen de tramorganisaties echter niet bekostigen én een alternatieve locatie voor een stallingloods voor de historische trams is niet zonder meer voorhanden. Daarmee zouden de tramorganisaties in feite niet kunnen terugkeren na herontwikkeling. Daar stak de Raad van State een stokje voor: het door de gemeente goedgekeurde bestemmingsplan voor het gebied werd vernietigd (Raad van State, 2019). Het voorbeeld laat zien dat functies die misschien net rendabel kunnen opereren op een bestaande plek, bij herontwikkeling in financiële problemen kunnen komen. Dit geldt ook voor de activiteiten van pioniers die een gebied tot ontwikkeling brengen. Zelfs als tijdelijke initiatieven zo succesvol zijn dat zij tot aanpassing van de originele plannen leiden, dan nog kunnen zij de bedragen voor huur van vastgoed na herontwikkeling meestal niet opbrengen. Dit zien we in het Ebbingekwartier in Groningen en wordt mogelijk ook het geval op het Suikerfabriekterrein aldaar.

Zolang een gebied nog niet op de spreekwoordelijke kaart staat, speelt dit niet. Dat laat het voorbeeld van Innovatiewerkplaats Helpman-De Wijert zien. Het betreft een bewonersinitiatief om het aanzien van de wijk samen met buurtbewoners en scholen te verbeteren. Dit lijkt in eerste instantie heel wat anders dan een initiatief in een binnenstedelijke herontwikkeling, maar in de kern gaat het om hetzelfde: zittende bewoners of gebruikers proberen met middelen uit de wijk, een wijk te verbeteren. Het is nog de vraag wat er gebeurt als Helpman-De Wijert de ladder opklimt en aantrekkelijk wordt voor investeerders en stedelijke herstructurering: kunnen de bewoners en activiteiten die de wijk op de kaart zetten dan voor de wijk behouden blijven of worden zij dan (deels) weggeconcurreerd? Het paradoxale lijkt te zijn dat hoe succesvoller initiatieven zijn, hoe aantrekkelijker een gebied wordt en hoe groter de kans dat ze door waardestijging worden weggeconcurreerd, tenzij het om activiteiten gaat in de openbare ruimte die niet bebouwd kan worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor een initiatief als Park om de Hoek in Amsterdam. Dat legt parkjes aan in verder onbenutte versteende openbare ruimte.

Europese regelgeving en grondexploitatie

Hoe kan dit anders? Een vaak gehoord argument van gemeentelijke vastgoed en grondafdelingen, is dat Europese regelgeving hen bij waardestijging van een gebied dwingt tot het verhogen van prijzen voor grond en vastgoed. Volgens Europese regelgeving moeten gemeenten marktconforme grondprijzen hanteren, ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun (Europa Decentraal 2017). Gereduceerde grondprijzen die beter passen bij de capaciteiten van initiatieven zouden daardoor niet mogelijk zijn. Voor sommige functies is staatssteun echter wel geoorloofd, bijvoorbeeld voor de bouw van sociale huurwoningen en voor maatschappelijke voorzieningen. Ook is er een uitzondering voor steun aan ondernemingen tot de grens van 200.000 in 3 jaar ('de minimis' regeling). Dit doet vermoeden dat er best ruimte gezocht kan worden in de bepaling van grondprijzen voor specifieke diensten die een algemeen belang dienen. Hoe vaak hiervan daadwerkelijk met succes gebruik wordt gemaakt, onderzochten we niet maar zou interessant zijn om meer over te weten te komen voordat de Europese regelgeving als beperkend wordt aangemerkt.

GREX

Een tweede argument voor hoge grond- en vastgoedprijzen is dat grondexploitatie wordt gezien als belangrijke inkomstenbron voor een gemeente, waarmee belangrijke projecten en voorzieningen voor de stad worden gefinancierd. In het denken over grondexploitatie staat "de relatie tussen grond, vastgoedontwikkeling en vastgoedexploitatie centraal" (Verheul e.a. 2017). Initiatieven kunnen de uit deze gedachte volgende actuele grond- en vastgoedprijzen vaak niet opbrengen. Maar wat nu als we de opbrengsten van initiatieven op een andere manier meenemen in een grondexploitatie? We zouden ook kunnen zeggen dat als je onder de actuele marktprijs grond of gebouwen ter beschikking stelt aan een initiatief, dit zich over zo'n 25 jaar terugbetaalt omdat het bijdraagt aan de waarde van de wijk en er dan minder gemeentelijke investeringen nodig zijn in het gebied. Dit is precies hoe de gemeente Groningen er bij het initiatief Toentje naar kijkt. De opdracht voor de planeconoom was niet geld verdienen voor de stad maar *waarde creëren* voor de inwoners van Groningen.

Toentje is een initiatief voor voedselproductie (moestuin) door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt voor de Voedselbank Groningen en buurtrestaurant Bie de Buuf. In de zoektocht naar een geschikte plek, kwam het in de Oosterparkbuurt terecht. Een wijk met veel sociale problematiek maar ook een wijk in ontwikkeling. Toentje startte op een kavel waar de nieuwbouw van woningcorporatie Nijestee stil was komen te liggen in de crisis vanaf 2008. Toen de crisis voorbij was en de nieuwbouw weer werd opgepakt, moest Toentje op zoek naar een nieuwe plek, het liefst in de buurt van de oude. Gemeente Groningen vond een stuk grond aan het begin van een groene parkstrook tussen twee straten. De parkstrook was geen potentiële ontwikkellocatie en kon daardoor in principe voor onbepaalde tijd ter beschikking worden gesteld. Met het verkrijgen van dit kavel, was de marktdruk echter nog niet verdwenen. Toentje had namelijk niet alleen grond maar ook een gebouw tot haar beschikking als kantine voor de vrijwilligers, voor het opslaan van materialen en buurtrestaurant Bie de Buuf. Hoewel de tuin een permanente plek verkreeg, stond dit gebouw nog wél als ontwikkellocatie in de boeken en was het slechts tijdelijk in bruikleen gegeven. Maar "vanwege de betekenis en meerwaarde van de rol en functie in de wijk [was..] er een wens om deze locatie te behouden. Om hier tijdig op te anticiperen [maakt Gemeente Groningen] samen met Economie en Cultuur vanuit het broedplaatsenbeleid de waarde van deze plek zichtbaar" (Gemeente Groningen 2019). Gemeente Groningen doet dus haar best de plek als broedplaats te behouden door de investering en de waardecreatie zichtbaar te maken in de boeken. Net als investeringen in wegen en bruggen, kan de gemeente investeringen in zachte functies afschrijven over een langere periode zodat deze functies een plek kunnen krijgen en behouden in wijken die een vlucht nemen. Met als achterliggende gedachte: als overheid verdien je geen geld voor aandeelhouders, maar werk je voor burgers die een prettige stad willen om in te wonen en werken. Initiatieven moeten dus vooral maatschappelijk rendement opleveren in plaats van direct financieel rendement. In de door ons onderzochte casussen was deze manier van werken een uitzondering. Het zou interessant zijn dieper in de grondexploitaties van verschillende gemeenten te duiken om te kijken of dit soort strategieën breder worden toegepast.

Gebruikers voorop

Een derde benadering om kleinschalige partijen te behouden is door ze zo vroeg mogelijk in een ontwikkeling een stevige positie voor een langere termijn te geven. Dit kan door het mogelijk maken voor deze partijen om grond of gebouwen aan te kopen of door het vaststellen van langdurig gebruik in contracten. Op het Marineterrein in Amsterdam zijn bijvoorbeeld procesafspraken vastgelegd zodat een incrementele aanpak ook nu de woningmarkt in Amsterdam oververhit is vastgehouden kan worden. Of partijen die niet de hoofdprijs kunnen betalen hier hun positie zullen kunnen behouden als het terrein meer definitieve ontwikkelfase in gaat, is nu nog niet met zekerheid te zeggen. Feit is wel dat hier een meer geleidelijke aanpak vastgehouden kan worden ondanks de situatie van hoogconjunctuur, zeer waarschijnlijk doordat vooraf procesafspraken zijn gemaakt.

Een andere benadering om partijen langdurig voor een gebied te behouden vinden we in Oosterwold: hier kunnen kavels alleen door particulieren worden ontwikkeld. Hoewel het niet voor iedereen is weggelegd om grond of gebouwen aan te kopen, is het wel degelijk een manier om speculatie minder ruimte te geven. Het (exclusief) uitgeven van kavels aan individuen geeft de overheid wel meer bureaucratie, zo laat het voorbeeld van Oosterwold ook zien. Ook in Buiksloterham hebben particulieren en collectieven van particulieren de kans gekregen voor eigen gebruik grond tot ontwikkeling te brengen.

Terwijl in verschillende steden kavels voor zelfbouwers worden aangeboden, is voor veel initiatieven kopen geen mogelijkheid. Het recent opgerichte Stadmakersfonds biedt hiervoor een oplossing. Het fonds helpt initiatieven bij het aankopen of ontwikkelen van grond en hanteert een laag financieel rendement. De achterliggende gedachte is dat stadmakers vaak de voorlopers zijn voor gebiedsontwikkeling maar het financieel vaak niet redden om grond of gebouwen aan te kopen omdat ze geen lening kunnen krijgen of een langere looptijd nodig hebben. Tegelijkertijd erkent het fonds dat eigen vastgoed van belang is voor dit soort partijen om langere tijd te kunnen blijven. Via het fonds wordt dit mogelijk, al is enige financiële draagkracht wel noodzakelijk.

Er zijn dus wel degelijk mogelijkheden om kleinere partijen en stapsgewijze ontwikkeling vast te houden als de markt aantrekt. Het vraagt echter wel vroegtijdig in het ontwikkelproces goed stil te staan bij de wet- en regelgeving en economische processen zodat hier vooraf oplossingen voor worden gezocht. Hierboven geven we verschillende voorbeelden van (plan) economische en juridische/contractuele instrumenten die hierbij kunnen worden ingezet. Daarbij is het vooral ook aan de lokale politiek om te besluiten of inzet van dergelijke middelen kan worden verantwoord door de maatschappelijke waarde die open stadsontwikkeling biedt.

Bronvermelding

- Europa Decentraal (2017) https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/grondtransacties-en-europese-staatssteunregels-wat-er-mogelijk/ (bezocht: 13-3-2020)
- Gemeente Groningen (2019) Ontwerpbegroting 2020, https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/Gemeentebegroting-2020.pdf.
- Nijs, K. de, Levelt, M., Majoor, S. (2020). Open Stad. Werken aan duurzame en democratische steden. Amsterdam/Den Haag: R-Link/Platform31.
- Franke, S., J. Niemans & F. Soeterbroek (red.) (2015) Het nieuwe stadmaken. Van gedreven pionieren naar gelijk speelveld, Trancity*valiz, Haarlem & Amsterdam.
- Jacobs, J. (1961) The Death and Life of Great American Cities, Random House, New York.
- Majoor, S. (2015) 'Big is Beautiful'? Kleinschalige stedelijke projecten voor een nieuwe eeuw', V. Mamadouh & A. van Wageningen (red.), EU@Amsterdam, AUP, Amsterdam, p. 149-154.
- Raad van State (2019) Uitspraak 201804611/1/R1 en 201804613/1/R1

CO2-emissie-reductie in zorgvastgoed: hoe kan de zorgsector voldoen aan de doelstellingen uit het Klimaat-akkoord?



Ir. S.P.M. van Heumen

Stefan werkt als technisch consultant / onderzoeker bij de afdeling Building Physics & Systems van TNO. Hij richt zich daarbij vooral op de kritische technische infrastructuur van ziekenhuizen en zorginstellingen in relatie tot contamination control, patiëntveiligheid en duurzaamheid. Momenteel is hij nauw betrokken bij de ontwikkeling van zowel de sectorale als de portefeuille routekaarten voor verduurzaming van het zorgvastgoed en het Expertisecentrum Verduurzaming Zorg (EVZ). Tot 2009 was hij werkzaam bij het College bouw zorginstellingen en daarvoor heeft hij na zijn studie Bouwkunde aan de TU Eindhoven (1986-1992) tot 2001 zijn sporen verdiend in de uitvoering van complexe woning- en utiliteitsbouwprojecten.

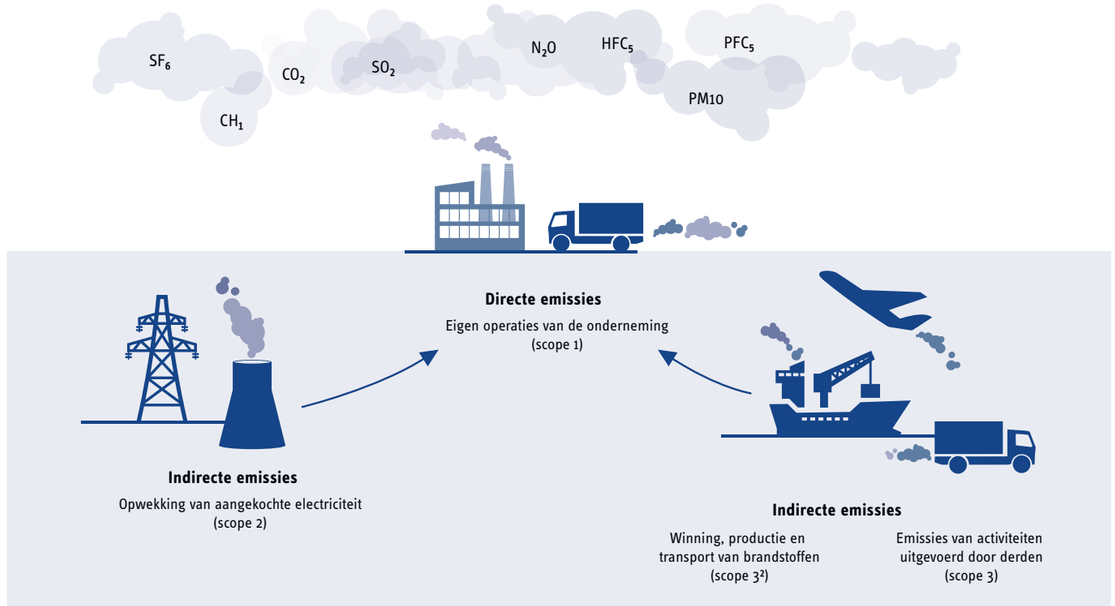
Het vastgoed van ziekenhuizen en zorginstellingen maakt een aanzienlijk deel (circa één derde) van het maatschappelijk vastgoed in ons land uit.[1] Het betreft vooral, voor ziekenhuizen een zeer specifieke vorm van, utiliteitsbouw, die wat betreft complexiteit en het “24/7” gebruik afwijkt van bijvoorbeeld kantoren. Daarnaast kenmerkt een zorggebouw, en vooral een ziekenhuis, zich als een zeer energie-intensief gebouw door de zorgprocessen die er onder specifieke condities in plaatsvinden.

De continuïteit en daarmee de beschikbaarheid van elektriciteit, verwarming, koeling zijn van groot belang. Om de in het Klimaatakkoord voor de Gebouwde Omgeving gestelde CO2-emissiereductie doelen te behalen staat de zorgsector dan ook voor een majeure opgave. In de sectorale routekaarten voor het zorgvastgoed schetst de zorgsector de maatregelen die hiertoe zouden moeten worden genomen en wat de financiële consequenties hiervan zijn.

Het kabinet streeft naar een verregaande reductie van CO2-emissie met als doel een CO2-arme gebouwvoorraad in 2050. In het regeerakkoord zijn voor de verschillende sectoren afspraken gemaakt over de verduurzaming van Nederland met als tussentijds streefdoel in 2030 een CO2-reductie van 49 procent en als einddoel 95 procent CO2-reductie in 2050 ten opzichte van het peiljaar 1990. Dit is verder uitgewerkt in het Klimaatakkoord en juridisch verankerd in de Klimaatwet. In het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 is afgesproken dat de verschillende sectoren binnen het maatschappelijk vastgoed (utiliteitsbouw) de verantwoordelijkheid nemen om in een sectorale routekaart te onderzoeken op welke wijze en mate aan de CO2-emissiereductie doelstelling voldaan kan worden door gebouwgebonden maatregelen te treffen. Voor de gebouwde omgeving betreft de doelstelling primair het reduceren van de directe CO2-emissie. Vanwege de zogenaamde ‘schoorsteenbenadering’ (Figuur 1) worden alleen reducties van directe emissies in de gebouwenvoorraad toegerekend aan de sectortafel Gebouwde Omgeving, één van de vijf sectorale platformen waar vanuit het Klimaatakkoord afspraken zijn gemaakt om de CO2-uitstoot in Nederland te beperken. De doelstelling voor het reduceren van de indirecte CO2-emissie, ofwel de verduurzaming van de elektriciteitsproductie, wordt toegerekend aan de sectortafel Elektriciteit.

1 Bouwstenen voor Sociaal. www.bouwstenen.nl. Cijfers maatschappelijk vastgoed 2011.

FIGUUR 1
'Schoorsteenprincipe': directe en indirecte emissies



Feitelijk gaat het voor gebouwen dan met name om vermindering van het aardgasverbruik. Reducties van indirecte emissies worden ook meegenomen, maar aan andere sectortafels (elektriciteitsverbruik aan de sectortafel Elektriciteit en centrale opwekking van warmte aan de sectortafel Industrie). Vanuit de gebouwde omgeving zal ook de bijdrage die wordt geleverd aan het reduceren van elektriciteit uit het openbare netwerk in beeld worden gebracht.

Routekaarten

Om op sectorniveau op hoofdlijnen aan te geven wat de CO2-emissiereductie inhoudt en langs welke lijnen deze bereikt kan worden, zijn sectorale routekaarten opgesteld. Het macrobeeld is nadrukkelijk niet te vertalen naar portefeuilleroutekaarten op concernniveau omdat de uitgangspositie en gebouwportefeuille per instelling aanzienlijk kan verschillen van de gehanteerde algemene uitgangspunten. In de portefeuilleroutekaarten van de individuele zorgconcerns zal op gebouwniveau worden aangegeven welke route wordt gevolgd om aan de doelstellingen bij te dragen. De voortgang van de CO2-emissiereductie binnen de sectoren zal vervolgens periodiek worden gemonitord en gerapporteerd.

Hoe ziet de huidige vastgoedvoorraad in de zorg eruit?

In het zorgvastgoed wordt een duidelijk verschil gemaakt tussen het vastgoed voor cure (ziekenhuizen) en care (langdurige zorginstellingen). Ter ondersteuning van het uitvoeren van de zorg hebben vooral ziekenhuizen complexe technische installaties, waarbij de productie en het gebruik van stoom, elektriciteit en goede klimatisering (koeling en bevochtiging) belangrijk is voor het continue bedrijf. De vastgoedportefeuille wordt wat betreft energetische kwaliteit beschreven in routekaarten aan de hand van een verdeling naar bouwjaarklasse, specifieke gebouwtypologie, het totaalaantal vierkante meter zorgvastgoed en het totale energiegebruik. Door op deze manier naar de gebouwvoorraad te kijken is het mogelijk om de gekozen c.q. wenselijke ingrijpende maatregelen zo veel mogelijk te treffen op natuurlijke momenten.

De totale vastgoedvoorraad van ziekenhuizen (8,7 miljoen vierkante meter) was in 1990 verantwoordelijk voor in totaal circa 840 kton CO2-emissie waarvan circa 392 kton directe CO2-emissie.[2] Tot 2010 is de totale CO2-emissie in de sector gestegen waarna enigszins stabilisatie is opgetreden op een niveau van circa 1.000 kton CO2 per jaar. De directe CO2-emissie is tot 2000 gestegen naar circa 500 kton per jaar en tot 2010 weer gedaald naar het huidige niveau van circa 400 kton per jaar, als gevolg van verminderd gasgebruik. De energiekosten per jaar voor de sector ziekenhuizen waren in 2016 ruim € 204 miljoen exclusief BTW.[3]

De totale vastgoedvoorraad in de langdurige zorg (19,3 miljoen vierkante meter) was in 1990 verantwoordelijk voor in totaal circa 634 kton CO2-emissie waarvan circa 383 kton directe CO2-emissie.[4] Tot 2012 is de totale CO2-emissie in de sector gestegen waarna enigszins stabilisatie is opgetreden op een niveau van circa 1.100 kton CO2 per jaar. De directe CO2-emissie is in deze periode gestegen naar circa 510 kton per jaar. Mogelijk is het stijgende energiegebruik voor een deel toe te schrijven aan een toename van de totale vloer-

2 Bron: CBS
3 Bron: DigiMV
4 Bron: CBS

oppervlakte van het zorgvastgoed in deze periode. En mogelijk voor een deel aan het toenemend gebruik van installaties (met name topkoeling) en elektrische apparatuur op de eigen kamer. De energiekosten per jaar voor de langdurige zorgsector waren in 2016 ongeveer € 600 miljoen exclusief BTW[5].

Scenario's en maatregelpakketten

In de sectorale routekaarten is op basis van vier doelscenario's, die voor alle sectoren binnen het maatschappelijke vastgoed zijn gedefinieerd, voor de vastgoedportefeuille van de zorg gekeken naar het effect van een aantal maatregelen die op de sector als geheel zijn geprojecteerd. Deze vier doelscenario's geven in een bepaalde mate invulling aan de doelstellingen uit het Klimaatakkoord richting 2030 respectievelijk 2050 door een aantal maatregelenpakketten. Bij een focus op CO2-emissie doelstellingen speelt het assetmanagement (o.a. vastgoedwaarde, resterende levensduur, onderhoudsplanning) een belangrijke rol om kosteneffectief maatregelen te kunnen nemen. De effecten van de scenario's en maatregelpakketten op de CO2-emissiereductie, de daarvoor benodigde investeringslasten en de besparingen op energielasten, zijn met behulp van een door TNO ontwikkeld rekenmodel doorgerekend.

Voor de langdurige zorg wordt met scenario's 3B, 4A en 4B zowel de doelstelling van 49 procent directe CO2-emissiereductie in 2030 als de doelstelling van 95 procent directe CO2-emissiereductie in 2050 gerealiseerd. Voor de sector ziekenhuizen blijkt dat dit alleen voor scenario 4A opgaat.
Bij de varianten A wordt daarvoor volop ingezet op het aansluiten op warmtedistributie netwerken. Het is hierbij zeer de vraag of deze in de benodigde mate beschikbaar komen. Uitgangspunt bij deze varianten is dat in 2030 maximaal 30 procent van de zorggebouwen op een dergelijk warmtenetwerk met hernieuwbare energie is aangesloten. Hierbij spelen de warmteplannen van de gemeenten een prominente rol. De resterende CO2-emissiereductie wordt bij deze varianten bereikt door op natuurlijke momenten warmte-opwekinstallaties te vervangen door warmtepompen die zijn aangesloten op een warmte- en koudeopslagsysteem.
Bij de varianten B wordt de CO2-emissiereductie gerealiseerd door het toepassen van warmtepompen. Op natuurlijke momenten worden de warmte-opwekinstallaties vervangen door warmtepompen die zijn aangesloten op een warmte- en koudeopslagsysteem.

Voor beide varianten wordt daarnaast maximaal ingezet op het installeren van photo voltage (PV) panelen op het beschikbare dakoppervlak met een volume toename van 5 procent per jaar en het minimaliseren van het elektriciteitsgebruik. Bij de ziekenhuizen leiden sommige scenario's, door het toepassen van elektrische warmtepompen, echter nog tot een forse toename van het elektriciteitsgebruik.

Strategie

Vooralsnog is op basis van de scenariostudie de strategie die de beide zorgsectoren (cure en care), waar dat binnen de randvoorwaarden van kwaliteit, continuïteit en financiële kaders past, willen volgen gericht op:

- Het doorvoeren van de maatregelen uit de erkende maatregelenlijst (EML);
- Op natuurlijke momenten verbeteren van de thermische kwaliteit van bestaande gebouwen tot circa 80 procent van de nieuwbouwkwaliteit;
- Op natuurlijke momenten betrekken (bouwen, huren of op andere wijze gebruiken) van nieuw vastgoed met een gebouwkwaliteit die bovenwettelijk is;
- Het waar mogelijk aansluiten op lokale warmtedistributienetwerken. Het initiatief voor het ontwikkelen van dergelijke systemen ligt echter buiten de zorgsector;
- Waar het aansluiten op een hernieuwbaar warmtedistributienet niet mogelijk is, het transformeren van de warmte-opwekinstallaties naar elektrische warmtepompachtige systemen. Hiervoor zijn nog innovaties nodig om o.a. stoomproductie uit te faseren;
- Het installeren van photo voltage (PV) panelen op het dakoppervlak. Dit kan door zorginstellingen zelf gerealiseerd worden of het dakoppervlak wordt "beschikbaar gesteld" aan initiatieven van derden.

TABEL 1
Doorrekening scenario's 2050 t.o.v. 2016 in de langdurige zorg

Aspect	Maatregelenpakket t.b.v. realisatie doelscenario						
	1	2.A	2.B	3.A	3.B	4.A	4.B
Gebouwoppervlak (m²)	19.266.631						
Totale CO_2-emissie (direct en indirect) (%)	69%	75%	87%	80%	94%	94%	94%
Directe CO_2-emissie (doelstelling Klimaatakkoord) (%)	51%	61%	81%	81%	**98%**	**100%**	**98%**
Indirecte CO_2-emissie (%)	86%	88%	91%	80%	90%	88%	90%
Directe CO_2-emissie (doelstelling Klimaatakkoord) (kg/m²)	13,7	10,6	5,2	5,2	0,6	0	1
Indirecte CO_2-emissie (kg/m²)	4,5	3,8	2,8	6,4	3,2	4	3
Toename elektriciteitsgebruik (MWh/jaar)	0	-660.845	-468.208	-583.791	-347.367	-347.367	-347.367

5 Bron: DigiMV
6 www.dezorgduurzaam.nl

Door de grote verschillen tussen de diverse ziekenhuizen en zorginstellingen is het niet mogelijk om hier een eenduidige strategie voor aan te geven en opschaalbaarheid van één specifieke oplossing zal hierdoor lastig zijn. De verduurzaming zal daarom plaatsvinden op basis van routekaarten op portefeuilleniveau van de individuele zorgconcerns. Het idee is dat voor ziekenhuizen 90% van de gebouwmutaties op natuurlijke momenten in renovatie en 10% in vervangende nieuwbouw plaatsvindt. En voor de langdurige zorg 15% van deze mutaties in renovatie en 85% in vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

Investeringen

Voor de langdurige zorgsector worden de cumulatieve meerkosten (extra ten opzichte van de reguliere onderhouds-, vervangings- en instandhoudingskosten) van investeringen in verduurzamingsmaatregelen tot en met 2050 voor scenario 4A geraamd op circa € 7,6 miljard inclusief btw, op prijspeil 2016. De maatregelen leiden ook tot besparingen op energielasten die voor dit scenario cumulatief tot en met 2050 uitkomen op circa € 2,4 miljard. De netto cumulatieve investeringen tot en met 2050 komen voor de langdurige zorg hiermee uit op circa € 5,2 miljard (ofwel gemiddeld € 175 miljoen per jaar).

Voor de sector ziekenhuizen worden de cumulatieve meerkosten van investeringen in verduurzamingsmaatregelen tot en met 2050 voor scenario 4A geraamd op circa € 6,2 miljard inclusief btw, op prijspeil 2016. Door de relatief lage energietarieven voor grootverbruikers, blijven de cumulatieve besparingen op energielasten voor dit scenario beperkt tot circa € 600 miljoen, en komen de netto cumulatieve investeringen tot en met 2050 voor de ziekenhuizen uit op circa € 5,6 miljard (ofwel gemiddeld € 185 miljoen per jaar).

Het vervolg: Hoe nu verder?

De sectorale routekaarten voor de zorg bieden een eerste inzicht in de mogelijkheden, knelpunten en oplossingsrichtingen voor de verduurzaming van het zorgvastgoed om de klimaatdoelstellingen te kunnen behalen. Ze zijn tot stand gekomen in samenwerking met de werkgroep duurzame zorg, waarin het ministerie van VWS, de brancheorganisaties in de zorg, TNO en het Milieuplatform Zorgsector zijn vertegenwoordigd. Een expertisegroep Financiering Energietransitie in de Zorg is in opdracht van deze werkgroep gestart met een onderzoek naar de financierings- en bekostigingsmogelijkheden van deze majeure opgave voor de zorgsector. Daarnaast wordt een traject opgezet om de resultaten van de sectorale routekaarten periodiek (vierjaarlijks) te kunnen monitoren. Op basis van de portefeuilleroutekaarten die individuele zorgorganisaties eind 2020 moeten afronden, komt er meer informatie die een relevante bijdrage kan leveren aan het inzicht in welke mate de tussentijdse resultaten in de pas lopen met de CO2-emissiereductie doelstelling. De zorgsector zal de gegevens uit de portefeuilleroutekaarten verzamelen en bundelen en periodiek moeten rapporteren over de sectorale voortgang. Dit zou mogelijk kunnen worden belegd bij het Expertisecentrum Verduurzaming Zorg (EVZ) dat integraal onderdeel uit maakt van het Kennis- en Innovatieplatform Maatschappelijk Vastgoed. Het EVZ, een samenwerking tussen TNO en de Stichting Stimular/Milieuplatform Zorgsector, is in het leven geroepen om de zorgsector met kennisoverdracht te ondersteunen in de CO2-emissiereductie van zorggebouwen (zie: www.dezorgduurzaam.nl).

Bronvermelding

1 Klimaatakkoord: www.klimaatakkoord.nl
2 Routekaart Verduurzaming van het Zorgvastgoed – ziekenhuizen d.d. 30 april 2019, herzien 10 januari 2020
3 Routekaart Verduurzaming van het Vastgoed in de Langdurige Zorg d.d. 30 april 2019, herzien 10 januari 2020
4 Expertisecentrum Verduurzaming Zorg (EVZ): www.dezorgduurzaam.nl

De kruimelgevallenregeling: er is meer mogelijk dan je denkt!

Als een plan volledig past in het bestemmingsplan moet een omgevingsvergunning worden verleend. Vaak past een plan echter net niet, dan is een afwijkingsvergunning nodig. De Wabo bevat drie mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan: een binnenplanse afwijking, via een kruimelgeval of met een uitgebreide vergunningsprocedure.

De praktijk leert dat er veel mogelijk is met de kruimelgevallenregeling. De realisatie van een school en een compleet nieuwe ziekenhuisvleugel kunnen bijvoorbeeld vallen onder de noemer 'kruimelgeval'. De voordelen van de kruimelgevallenregeling zijn meer snelheid, minder onderzoeken en lagere kosten omdat er gebruik gemaakt kan worden van een reguliere vergunningsprocedure. De kruimelgevallenregeling is uitgegroeid tot een in de praktijk belangrijk instrument die zeker niet onderschat moet worden!

Om de kruimelgevallenregeling beter te begrijpen is het verstandig om eerst te bekijken met welk doel deze regeling is ontstaan. Vanuit dit startpunt kan goed bekeken worden hoe deze regeling zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot de ruime mogelijkheden die de regeling nu biedt. Vervolgens wordt aandacht besteed aan een aantal interessante categorieën en de jurisprudentie die hierbij is ontstaan. Vervolgens wordt nog ingegaan op de mogelijkheid tot het cumuleren van verschillende categorieën.



A.P. Loo

Arjan Loo is werkzaam als advocaat bij Poelmann van den Broek N.V. Hij is expert op het gebied van bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en overheidsaansprakelijkheid.



A.L.M. de Jong

Anne de Jong is eveneens werkzaam bij Poelmann van den Broek N.V.

Wat is de kruimelgevallenregeling?

In 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Het Bor is een algemene maatregel van bestuur (amvb) die als het ware onder de Wabo 'hangt'. De kruimelgevallenregeling maakt onderdeel uit van het Bor. De kruimelgevallenregeling bevat elf categorieën van specifieke gevallen waar er een bevoegdheid is om een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. De kruimelgevallenregeling is opgenomen in artikel 4 van bijlage II bij het Bor. Artikel 2.12 lid 1 onder a ten 2° Wabo bevat de grondslag.

Als een gevraagde afwijking van het bestemmingsplan valt onder de kruimelgevallenregeling, geldt onder de Wabo de reguliere procedure. Dit heeft voordelen. Dat betekent dat het uitgangspunt vergunningverlening binnen 8 weken is. Deze termijn kan onder omstandigheden eenmalig met 6 weken verlengd worden. Als de afwijking niet kan worden gekwalificeerd als een kruimelgeval, is er sprake van een uitgebreide vergunningsprocedure. Deze duurt minimaal 6 maanden. De reguliere procedure levert dus veel tijdwinst op, naast het feit dat er minder onderzoekslasten zijn en er een lager legestarief geldt. Aangezien de aanvraag bepalend is welke procedure van toepassing is[1], is het raadzaam om bij de ontwikkeling van een bouwplan de mogelijkheden van de kruimelgevallenregeling goed te bekijken.

Korte terugblik ontwikkeling en uitbreiding kruimelgevallenregeling

In 1985 was er al een 'kruimellijst' opgenomen in het toenmalige Bro. De lijst heeft verschillende gedaantewisselingen ondergaan, om uiteindelijk in 2014, bij de laatste wijziging, haar huidige vorm aan te nemen. Dit is de grootste wijziging die de regeling ooit heeft ondergaan.

Rond 2000 was het idee van de regeling dat voorkomen moest worden dat een gemeente voor kleinere bouwwerken die niet passen in het geldende bestemmingsplan, maar door de gemeente wel aanvaardbaar werd geacht, het bestemmingsplan gewijzigd moest worden[2]. Inmiddels is de regeling zodanig uitgebreid dat ook een groter bouwwerk een kruimelgeval kan zijn. De verruiming in 2014 heeft te maken met de economische crisis die toen speelde[3]. Door de verruiming van de mogelijkheden om een afwijking aan te merken als kruimelgeval kon er sneller gebouwd worden, wat ervoor zorgde dat bouwbedrijven tijdens de crisis voldoende werk behielden. Ook werd er uitvoering gegeven aan de motie Linhard c.s. Deze motie riep op om het eenvoudiger te maken om leegstaande kantoorgebouwen tijdelijk een andere maatschappelijk gewenste functie te geven[4].

Sinds deze verruiming biedt de kruimelgevallenregeling meer mogelijkheden dan je denkt. Denk bijvoorbeeld aan forse uitbreidingen van bestaande bebouwing en transformaties in combinatie met uitbreiding van het gebouw. Een kruimelgeval beperkt zich inmiddels dus niet meer tot alleen planologisch ondergeschikte gevallen.

De verschillende mogelijkheden die de kruimelgevallenregeling biedt

Maar welke mogelijkheden biedt de kruimelgevallenregeling dan concreet? Aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling), de hoogste bestuursrechter, blijkt dat die mogelijkheden, zoals eerder al opgemerkt, ruim zijn. Hieronder worden een aantal praktijkvoorbeelden op een rijtje gezet.

Lid 1: een gebouw vergroten

Volgens lid 1 van artikel 4 bijlage II Bor komen voor een omgevingsvergunning voor een activiteit waarbij moet worden afgeweken van het bestemmingsplan in aanmerking:

> *"een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan de volgende eisen:*
> *a.niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,*
> *b.de oppervlakte niet meer dan 150 vierkante meter;"*

Ten eerste volgt uit de wettekst dat er binnen de bebouwde kom geheel geen voorwaarden zijn gesteld.[5] Hieruit volgt dat het niet alleen om planologisch gezien ondergeschikte gevallen gaat. Dit is in de rechtspraak van de Afdeling inmiddels ook bij herhaling bevestigd.

Volgens de Afdeling zijn de mogelijkheden van dit kruimelgeval ruim. Illustrerend is een uitspraak van de Afdeling van 25 april 2018.[6] In deze uitspraak heeft de Afdeling verschillende uitgangspunten over toepassing van dit kruimelgeval op een rijtje gezet.

In deze uitspraak gaat het om een aanvraag voor een herbouw van een basisschool. Het oude gebouw was al enige jaren ervoor gesloopt. De vergunning waarover de Afdeling moet oordelen ziet op een nieuwe basisschool, bestaande uit twee bouwlagen en lessenaarsdaken. De afmetingen van het gebouw zijn circa 55 meter bij 25 meter. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Een appellant voert aan dat de omgevingsvergunning voor het project ten onrechte tot stand is gekomen met de reguliere voorbereidingsprocedure van artikel 3.9 Wabo, omdat het geen kruimelgeval zou zijn.
De Afdeling is van oordeel dat er wel sprake is van een kruimelgeval en geeft hierbij de volgende uitgangspunten:

1. De vraag of een vergunning kan worden verleend is niet beperkt tot 'planologisch ondergeschikte gevallen'. Dit betekent dat ook de realisatie van een basisschool met een omvang van 55 meter bij 25 meter via de kruimelgevallenregeling kan worden vergund, mits aan de overige wettelijke eisen wordt voldaan.
2. De kruimelgevallenregeling (artikel 4, aanhef en eerste lid bijlage II Bor) is niet beperkt tot de uitbreiding van een reeds bestaand gebouw. Van belang is dat wordt voldaan aan het begrip 'bijbehorend bouwwerk', wat ook de uitbreiding van een hoofdgebouw inhoudt. Het is hierbij van belang dat het hoofdgebouw op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, het maakt niet uit of dat hoofdgebouw al wel of niet is gerealiseerd.
3. Het begrip 'uitbreiding' moet ruim worden uitgelegd. Dat betekent dat ook kelders en extra verdiepingen onder deze regeling kunnen vallen. Het gedeelte waar een 'uitbreiding' plaatsvindt hoeft niet in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. Uit lagere rechtspraak lijkt te volgen dat daarvoor minimaal 50% van hoofdgebouw op grond van het bestemmingsplan moet zijn toegestaan.[7]

Lid 9: gebruik wijzigen van een bestaand bouwwerk of het aansluitend terrein

Lid 9 van artikel 4 bijlage II Bor bevat een transformatiemogelijkheid. Het gebruik van een bestaand gebouw kan hiermee gewijzigd worden naar een gebruik dat het bestemmingsplan niet toestaat.

Volgens lid 9 komen voor een omgevingsvergunning voor een activiteit waarbij moet worden afgeweken van het bestemmingsplan in aanmerking:

> *"het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;*

Met dit kruimelgeval is het bijvoorbeeld mogelijk om een bestaand kantoorgebouw te transformeren naar een appartementencomplex. Of een winkelruimte te transformeren naar een restaurantfunctie. Praktijkvoorbeelden zijn bijvoorbeeld de voormalige kantoorlocatie van Rijkswaterstaat in Arnhem, die getransformeerd is tot studentenwoningen of een leegstaande Watertoren in Mijdrecht die getransformeerd is naar een kantoorlocatie.[8]

Interessant is dat uit een uitspraak van de Afdeling van 7 augustus 2019 lijkt te volgen dat dit kruimelgeval ook kan worden ingezet om af te wijken van bouwregels in het bestemmingsplan.[9] In die zaak gaat het over het samenvoegen van diverse panden, wat verboden was in de bouwregels van het bestemmingsplan. Volgens de Afdeling kan met dit kruimelgeval van dat verbod worden afgeweken en kon de samenvoeging dus met een reguliere procedure worden vergund.

Lid 11: tijdelijke wijziging van gronden of bouwwerken
Lid 11 van artikel 4 bijlage II Bor voorziet in de mogelijkheid tijdelijk van het bestemmingsplan af te wijken en is gericht op ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Relevant bij dit kruimelgeval is dat geen ruimtelijke onderbouwing hoeft te worden opgesteld. Er hoeft alleen aangetoond te worden dat er geen strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening. Aan de motivering hiervan zijn geen eisen gesteld. Er zijn bij deze categorie geen verplichte onderzoeken voorgeschreven en ook de ladder voor duurzame verstedelijking (met een extra motiveringseis) is niet van toepassing, aangezien het gaat om een tijdelijke afwijking. Ook toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde als de afwijking ziet op een periode van minder dan 10 jaar. Dit kruimelgeval biedt daarmee diverse voordelen.

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever voor ogen had dat bij het verlenen van de vergunning aannemelijk dient te worden dat de activiteit na in de vergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd.[10]

Interessant is dat de Afdeling de lat voor toepassing van dit kruimelgeval lager heeft gelegd dan de wetgever mogelijk bedoeld heeft. Zo moest de Afdeling oordelen over een omgevingsvergunning voor een zonnepark van 22 hectare met een bouwsom van 1,5 miljoen euro. Als het zonnepark slechts 10 jaar zou blijven staan was het niet rendabel. Daar waren alle partijen het over eens. Aannemelijk was – en dat gaven partijen ook aan – dat het zonnepark zou blijven. En dus niet na 10 jaar wordt afgebroken en verwijderd. De Afdeling oordeelt hierover dat niet hoeft te worden beoordeeld of de activiteit na gegeven termijn daadwerkelijk zal worden beëindigd. Er hoeft alleen beoordeeld te worden of de zonnepanelen na 10 jaar zonder onomkeerbare gevolgen kán worden verwijderd.[11]

Deze ruime interpretatie kan gunstig zijn voor de (tijdelijke) realisatie van parkeerterreinen, noodwinkels en asielzoekerscentra.

Cumulatie

Volgens de Nota van Toelichting kunnen de verschillende onderdelen van artikel 4 ook in een omgevingsvergunning gecombineerd worden toegepast. De wetgever geeft hierbij het voorbeeld dat er tegelijkertijd een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een bepaald gebruik als bedoeld in lid 9 en van een bestaand hoofdgebouw en voor de bouw en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in artikel 4, onderdeel 1.[12]

De beperking van lid 9 dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume niet mogen worden vergroot kan daarmee dus worden opgevangen, nu lid 1 hier expliciet de mogelijkheid toe biedt. De uitspraak over de Mijdrechtse watertoren laat dit goed zien.[13]

De Afdeling heeft echter ook een grens getrokken. De mogelijkheid tot cumulatie gaat niet zover dat er een complete sloop en nieuwbouw te kruimelen is.[14]

Meer mogelijk dan je denkt!

De mogelijkheden die de kruimelgevallenregeling biedt zijn dus als (zeer) ruim te kwalificeren. De wetgever en de Afdeling hebben er samen voor gezorgd dat er in veel gevallen sprake kan zijn van een kruimelgeval. Dit wil niet zeggen dat de regeling onbegrensd is, maar er is zeker veel mogelijk.

Bronvermelding

1 ABRvS 7 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1495.
2 Kamerstukken II 2002/03, 29 916, 3, p. 34.
3 Stb. 2014, 333 p. 13.
4 Stb. 2014, 333 p. 13.
5 P.J.J. van Buuren, A.G.A. Nijmeijer & J. Robbe, *Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2017, par. 6.5.2.
6 ABRvS 24 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1305.
7 Rechtbank Gelderland 23 juni 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:4103.
8 ABRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:819.
9 ABRvS 7 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2706.
10 Stb. 2014, 333 p. 56.
11 ABRvS 4 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1112.
12 Stb. 2014, 333 p. 51.
13 ABRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:819.
14 ABRvS 21 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:963 en ABRvS 4 februari 2020, ECLI:NL:RVS:202:338

Onderwijs-vastgoed naar de markt brengen

Dé oplossing om de verduurzamingsslag in schoolgebouwen te maken



P. van Herk

Pieter van Herk is zijn carrière gestart in de accountancy. Tijdens zijn NIVRA-opleiding was hij werkzaam bij Mazars en BDO. Sindsdien werkt hij al meer dan 20 jaar als interim manager, voornamelijk in de vastgoedsector.

Benodigde middelen om alle scholen naar de eisen van deze tijd te brengen

In Nederland staan ongeveer 8.500 schoolgebouwen: 7.000 schoolgebouwen voor het primair onderwijs (PO) en 1.500 schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs (VO)[1]. Van deze schoollocaties is 56,5 procent gebouwd vóór 1980 en zij lopen tegen het einde van de economische levensduur van 40-60 jaar aan[2].Daarnaast heeft 75 procent van deze gebouwen een energielabel C of lager, 25 procent heeft zelfs energielabel G.[3] In een onderzoek van de Algemene Rekenkamer[4] onder circa 8.500 gebruikers van ongeveer 2.700 schoolgebouwen komen het onderhoud, de luchtkwaliteit (beide rapportcijfer 5) en de stabiliteit van de temperatuur in de schoolgebouwen (rapportcijfer 3,5) naar voren als de grootste klachten. De behoefte aan modernisering en kwalitatieve verbetering van schoolgebouwen is urgent.

De kosten van het verduurzamen van bestaand onderwijsvastgoed worden geraamd op € 2.000,- per vierkante meter. Verduurzaming houdt in dat gevalin het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Om te komen tot een Energie Neutraal Gebouw (ENG) liggen de kosten op € 2.400,- per vierkante meter. Om het totaal van 31.800.000 vierkante meter aan Nederlands schoolvastgoed klimaatneutraal te maken, is volgens een eerste schatting van adviesbureau HEVO een bedrag nodig van € 39 miljard [5]. Door deze investering kan de CO2-uitstoot met 95 procent verminderd worden, terwijl de huidige koers van mondjesmaat verduurzamen slechts zal leiden tot een reductie van 10 procent. Vanuit de eisen in het Klimaatakkoord Parijs 2020-2050 zullen gemeenten naar de ENG-norm toe moeten werken.

Het grootste probleem voor de verduurzaming is de financiële situatie van gemeenten. De renovatie of nieuwbouw van scholen zijn miljoenenprojecten en cumuleren door het grote aantal scholen dat de komende jaren tegen het einde van de economische levensduur aanloopt. Op basis van data van het FINDO (Financiën Decentrale Overheden) worden 66 gemeenten (van de in totaal 354 gemeenten) aangemerkt als gemeenten met een risicovolle netto schuldenquote en/of solvabiliteit. Tabel 1 geeft weer wat voor deze 66 gemeenten de vierkante meters schoolgebouwen zijn die in aanmerking komen voor renovatie om tot de ENG-norm te komen.

TABEL 1
Categorie 1 valt zowel qua schuldenquote als solvabiliteit in de gematigde risicogroep volgens de landelijke signaleringswaarde voor gemeentefinanciën (schuldenquote boven 90 % gematigd risico, boven 130% hoog risico; solvabiliteit onder 50 % gematigd risico, onder 20% hoog risico). Categorie 2 heeft een hoog risico qua schuldenquote en een gematigd risico qua solvabiliteit. Categorie 3 heeft een gematigd risico qua schuldenquote en een hoog risico qua solvabiliteit. Categorie 4 heeft zowel qua schuldenquote als solvabiliteit een hoog risico. Gemiddelde is berekend op basis aantal scholen, niet op m² i.v.m. het soms ontbreken van m² data. Daardoor zal het werkelijk aantal m² in deze gemeenten ook hoger liggen dan hier weergegeven.

Categorie	Aantal gemeenten	Gemiddeld bouwjaar schoolvastgoed	Totaal M²	M² van vóór 1980
1	29	1981	1.862.348	791.800
2	3	1975	66.591	49.690
3	27	1976	2.055.280	1.036.598
4	7	1969	620.658	403.904
Totaal	**66**	-	**4.604.877**	**2.281.992**

De tabel geeft het dilemma weer waar gemeenten mee te maken krijgen. Vanwege de benodigde investeringen zal de schuldenquote noodgedwongen oplopen, wat voor veel gemeenten een belemmering is om het onderwijsvastgoed te verduurzamen. De 66 gemeenten in Nederland met een risicovolle schuldenquote staan voor een uitdaging om ruim € 11 miljard te investeren in onderwijsvastgoed (4,6 miljoen vierkante meter á € 2.400 per vierkante meter) om deze naar de ENG-norm te brengen.

Gemeente heeft zorgplicht voor onderwijs en huisvesting, maar betekent dit perse eigendom van het vastgoed?

Op dit moment ligt het eigendom van het onderwijsvastgoed bij gemeenten, waarbij in bepaalde gevallen het juridisch eigendom bij schoolbesturen kan liggen. De vraag is of dit eigendom voor de gemeente noodzakelijk is om aan hun zorgplicht voor onderwijsvastgoed te voldoen. Er bestaan reeds situaties waarbij het volledige eigendom bij derde partijen ligt, zoals bijvoorbeeld bij woningbouwverenigingen. In die situaties heeft de gemeente een huurrelatie met de woningbouwvereniging waarbij de gemeente vervolgens het vastgoed ter beschikking stelt aan het schoolbestuur. Op deze wijze wordt uiteindelijk ook voldaan aan de zorgplicht die de gemeente heeft.

Stelling

Mijnstelling is dat het voor alle betrokken partijen goed kan zijn om onderwijsvastgoed naar de markt te brengen, naar analogie zoals dit ook met zorgvastgoed wordt gedaan. Een gemeente kan prima aan haar zorgplicht voldoen door het pand aan te huren van een derde partij. In mijnoptiek levert dit een aantal voordelen op voor gemeenten en schoolbesturen:
Voordelen voor een gemeente bij afstoten onderwijsvastgoed:

- Verlaging schuldenquote,
- Boekwinsten ter vrije besteding begroting,
- Afname werkzaamheden inzake onderwijsvastgoed,
- Middelen voor onderwijsvastgoed vallen niet meer onder investeringsbeslissingen maar exploitatiebeslissingen, waarvoor andere procedures gelden.

Voordelen voor schoolbesturen:

- Meer vrijheid van handelen met externe eigenaar,
- Externe eigenaar heeft kortere investeringsprocedures en geen aanbestedingsverplichting,
- Versnelling verduurzaming van scholen met gezond binnenklimaat,
- Circulaire scholen met directe flexibiliteit,
- Volledige ontzorging inzake het buitenonderhoud.

Externe marktpartijen die deze uitdaging op kunnen pakken, zijn institutionele vastgoedbeleggers en fondsen voor gemene rekening voor particuliere beleggers. Belangrijk voor gemeenten zal zijn in hoeverre partijen betrouwbaar zijn, een langjarige beleggingshorizon hebben en in hoeverre gemeenten grip kunnen houden op het vastgoed. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, dient een externe partij de visie te hebben dat “de gebruiker centraal staat”. Op deze wijze kunnen externe partijen, gemeenten en schoolbesturen elk hun eigen expertise optimaal inzetten om de kinderen van Nederland te voorzien van een duurzame onderwijsomgeving met een excellent binnenklimaat.

Investeringsfonds scholenbouw

Op 11 mei 2011 schreef tweede kamerlid Celik een initiatiefnota met als titel “Investeringsfonds Scholenbouw”.[6]

De indiener heeft voor deze problematiek al aandacht gevraagd toen hij gemeenteraadslid was in Rotterdam. Zo signaleerde hij in 2009 dat er vanaf 2007 minder geld werd uitgetrokken voor onderwijshuisvesting, terwijl scholen al geruime tijd tevoren aangaven dat hun gebouwen niet meer voldeden aan de eisen. De stelling van kamerlid Celik is, dat als de ontwikkeling en exploitatie van scholenbouw wordt ondergebracht in een investeringsfonds, dit ertoe zou moeten leiden dat Nederlandse pensioenfondsen gaan investeren in onderwijsvastgoed. Maatschappelijk verantwoorde investeringen in Nederlandse scholen zijn lange termijnbeleggingen die passen bij het karakter van Nederlandse pensioenfondsen. Het voorstel in deze initiatiefnota werd als volgt geformuleerd: *“Er dient een kwaliteitsslag in de scholenbouw plaats te vinden, waarbij een fonds kan dienen als katalysator voor nieuwbouw van scholen. Het investeringsfonds is niet bedoeld om zomaar een extra aanspreekpunt toe te voegen aan de gang van zaken rond de onderwijshuisvesting, maar om juist een duidelijk aanspreekpunt te genereren.*”

De indiener pleit voor een publiek-private-samenwerking (PPS) zoals deze in het verleden in Vlaanderen reeds is uitgewerkt. Deze PPS-constructie werkte dermate goed dat deze in België is voorgedragen voor de beste PPS-transactie van 2010.

De initiatiefnota van kamerlid Celik heeft nooit verder beslag gekregen en is door de Nederlandse overheid niet overgenomen. Dit houdt in dat de bestaande situatie in 2011 zich heeft voortgezet, waardoor het probleem van de slechte kwaliteit van de bestaande schoolgebouwen alleen maar is vergroot. Evenmin hebben Nederlandse pensioenfondsen, die een aanzienlijk belegd vermogen in vastgoed hebben, zich op dit onderdeel van de vastgoedsector gericht.

Maatschappelijk vastgoed en beleggers

Van 2011 tot en met 2019 hebben zich geen verdere ontwikkelingen voorgedaan bij gemeenten. Wel verscheen in april 2019 een afstudeerscriptie van E.M. Boevé aan de Amsterdam School of Real Estate met als titel “Investeren in maatschappelijk vastgoed”.[7]

De hoofdvraag van dit onderzoek is: *“Onder welke voorwaarden kan maatschappelijk vastgoed bijdragen aan investeringsdoelstellingen van beleggers?”*

Maatschappelijk vastgoed is een term waar veel soorten vastgoed toe gerekend kunnen worden. Het gaat niet om de stenen, maar om wat met de stenen wordt gedaan. Maatschappelijk vastgoed als beleggingscategorie heeft veel te bieden voor beleggers. Zeker omdat de traditionele beleggingscategorieën als kantoren en winkels niet voldoende perspectief voor de toekomst bieden en er gelijktijdig een enorme investeringsbehoefte vanuit de markt is. Maatschappelijk vastgoed is een rustige langetermijnbelegging, nu en in de toekomst, biedt diversificatievoordelen in de portefeuille en draagt bij aan impactbeleggen. Het verder professionaliseren van de maatschappelijke sector is hier onder andere voor benodigd.

Maatschappelijke organisaties en beleggers moeten gaan samenwerken, elkaar leren kennen en elkaars sterke punten benutten. Door goede langetermijnvisies en financieel inzicht kunnen maatschappelijke organisaties keuzes voor de toekomst onderbouwd maken. Maatschappelijke organisaties moeten hun verantwoordelijkheden voor het vastgoed professioneel beheren en zo organiseren dat de optimale toegevoegde waarde uit het vastgoed voor de organisatie gerealiseerd wordt. Maatschappelijk vastgoed is een schone belegging die bijdraagt aan impactbeleggen. De belegger kan potentiële oplossingen bieden in de vraagstukken waar de maatschappelijke sector mee te maken heeft op het gebied van verduurzaming en een gezonde omgeving.

Uit het onderzoek blijkt dat het gestelde rendement van beleggers haalbaar is voor het maatschappelijk vastgoed, maar dat de onderbouwing in de markt nu nog ontbreekt of dit rendement langjarig haalbaar is. Het verder ontwikkelen van een benchmarkt en trackrecord van maatschappelijk vastgoed zal bijdragen aan de sector als beleggingsasset. Hiermee kan worden aangetoond of het wenselijk rendement langjarig haalbaar is en of beleggers daadwerkelijk efficiënter maatschappelijk vastgoed kunnen bouwen en beheren.

Conclusie: Niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen voor particuliere beleggers

Pensioenfondsen hebben wel de stap gemaakt om te beleggen in zorgvastgoed maar nog niet in andere vormen van maatschappelijk vastgoed zoals onderwijsvastgoed. Een alternatief voor pensioenfondsen zijn de niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen voor particulieren. Deze fondsen worden opgezet door diverse aanbieders waarin particuliere beleggers kunnen deelnemen. Op deze wijze realiseren deze particulieren een rendement van ongeveer 5 procent á 7 procent op hun vermogen. Gezien het feit dat de rente op een spaarrekening nihil is, is een belegging in een vastgoedfonds een aantrekkelijk alternatief. De markt voor niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen richt zich met name op woningen, winkels, kantoren en sinds enkele jaren ook op zorgvastgoed. Veel particuliere beleggers omarmen echter impactbeleggen en beleggingen met een duurzaam karakter, waardoor een vastgoedfonds voor onderwijsvastgoed zeer aantrekkelijk is voor deze beleggers. Zij zijn bereid met een lager rendement genoegen te nemen als het risicoprofiel van een fonds voor onderwijsvastgoed lager is dan dat van andere vastgoedcategorieën. De eerste initiatieven voor een fonds voor onderwijsvastgoed lijken op korte termijn hun intrede te doen. Op deze wijze wordt de financiering van onderwijsvastgoed uit het gemeentedomein gehaald, waardoor een versnelling kan worden aangebracht in de verduurzaming van schoolgebouwen.

Dit artikel is tot stand gekomen in samenwerking met D. van Oosten

Bronvermelding

1 Onderwijsincijfers.nl
2 https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/leerlingen-vaak-onnodig-lang-in-verouderd-schoolgebouw~-b9008acb/
3 https://issuu.com/duurzaamgebouwd/docs/duurzame_scholen_magazine_3
4 https://www.rekenkamer.nl/binaries/rekenkamer/documenten/rapporten/2016/02/04/schoolgebouwen-primair-en-voortgezet-onderwijs-de-praktijk-gecheckt/Rapport_Schoolgebouwen.pdf
5 https://www.volkskrant.nl/columns-opinie/geef-schoolgebouwen-een-duurzame-upgrade~b2b6577d/
6 https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvij5epmj1ey0/vip8ltbdu7ux
7 https://vastgoedbibliotheek.nl/#!/SingleDoc?find=BI:investeren%20in%20maatschappelijk%20vastgoed&hitnr=6

Alle taxateurs over één kam? Een analyse van de taak-omgeving van Nederlandse vastgoed-taxateurs

Vastgoedtaxateurs produceren waardebepalingen in een relatief complexe omgeving, waarbij zij moeten omgaan met informatieambiguïteit, een ondoorzichtige markt en de commerciële belangen van klanten (Hutchison & Nanthakumaran, 2000). Deze waarderingsprocessen vereisen maatwerk en oordeels- en besluitvorming van taxateurs.



Drs. P. Klamer

Pim Klamer heeft economie aan de VU gestudeerd en heeft daarna 10 jaar gewerkt in asset management en vastgoedadvisering. Hij is sinds 2009 docent-onderzoeker vastgoed op de Hogeschool Utrecht en is tevens tijdelijk aangesteld als buitenpromovendus van de Universiteit Utrecht. Hij rondt dit jaar zijn promotieonderzoek naar professionaliteit in oordeelsvorming van vastgoedtaxateurs af. Informatie en publicaties over zijn onderzoek zijn te vinden via HU Onderzoek of ResearchGate.

(Opmerking vooraf: dit artikel is een gedeeltelijke bewerking van een eerder gepubliceerde paper over complexiteit in taxeren. Zie: Klamer et al., (2019), Percepties van taakcomplexiteit in de Nederlandse taxatiesector, Real Estate Research Quarterly 18(3), pp. 28-41.)

Wetenschappelijk onderzoek naar oordeelsvorming in taxeren verwijst met name naar het verschijnsel oordeelsbias, vanwege de veronderstelde effecten ten aanzien van taxatienauwkeurigheid en de kwaliteit van taxatiediensten. Onder oordeelsbias wordt hier verstaan een (bewuste/onbewuste) cognitieve beperking die resulteert in een onzuivere oordeelsvorming. Voor een nadere beschouwing van dit verschijnsel wordt verwezen naar Klamer et al. (2017).

Het lijkt erop dat de taakomgeving van commerciële taxateurs rijk is aan prikkels die taxateurs tijdens het taxatieproces voor tal van uitdagingen stellen. Een (coherent) overzicht van relevante prikkels en de invloed daarvan op het proces van oordeelsvorming van taxateurs ontbreekt echter. Met dit onderzoek wordt beoogd een bijdrage te leveren aan dit 'kennis-hiaat' door de taakcomplexiteit in de taxatiesector te onderzoeken. In hoeverre verschilt de taakomgeving tussen diverse typen taxateurs? En welk effect hebben eventuele verschillen hierin op de taakcomplexiteit van taxeren?

Achtergrond

De taakomgeving wordt grotendeels bepaald door de mate van taakcomplexiteit die het werk kenmerkt. Traditioneel wordt onderscheid gemaakt tussen twee benaderingen van taakcomplexiteit: objectieve en subjectieve taakcomplexiteit (Liu en Li, 2012). Taakcomplexiteit kan worden gezien als een functie van objectieve taakkenmerken (zoals het aantal mogelijke uitkomsten, de te volgen stappen en eventuele onderlinge afhankelijkheden hierin). Dit is een structuralistische benadering van taakcomplexiteit, waarbij op voorhand de *structuur* van de taak in meer of mindere mate als complex kan worden bestempeld (Campbell, 1988). Daartegenover staat de subjectieve of interactiebenadering, waarbij taakcomplexiteit wordt opgevat als een interactie tussen taakkenmerken en eigenschappen van de uitvoerder. (On)*zekerheid* over de uitvoering van de taak staat hierbij centraal, welke de basis vormt van informatiebehoefte en activiteit (Byström en Järvelin, 1995). In het licht van deze wetenschappelijke discussie ontwikkelde Funke (2010) het begrip 'situationele' taakcomplexiteit, waarbij de complexiteit van een taak in enge zin verband kan houden met de taakstructuur, maar in brede zin ook de invloed van de taakuitvoerder en elementen uit de taakomgeving kan omvatten. Immers, de taakomgeving waarin de taakuitvoering plaatsvindt, beïnvloedt via diverse informatieprikkels de cognitieve inspanningen van de uitvoerder. Hierbij valt te denken aan prikkels vanuit de collega's (i.e. ondersteuning), management (te volgen procedures), de klant (tijdsdruk, vergoeding), de beroepsgroep (protocollen), et cetera. Taken kunnen als complex bestempeld worden als er enerzijds een keuze moet worden gemaakt tussen verschillende uitvoerings- en/of resultaatmogelijkheden die elkaar onderling uitsluiten of anderzijds schaarse middelen (Campbell, 1988). Een keuze tussen snelheid en kwaliteit van uitvoering is een voorbeeld die tot dergelijke oordeelsvorming en keuze dwingt. Oordeelsvorming vormt dan ook een belangrijke inputfactor voor besluitvorming en dient om onzekerheid en mogelijke risico's bij het kiezen te verminderen, met name indien men geconfronteerd wordt met nieuwe, ongestructureerde taken. Desalniettemin blijft het mogelijk dat men om bepaalde omgevings- of persoonsgebonden redenen een irrationele keuze maakt; oftewel een keuze 'tegen beter weten in' (Abdolmohammadi en Wright, 1987).

TABEL 1
Overzicht respondenten

Respondent	Taxatieteam	Certificering	Leeftijdsklasse	Opleiding	Werkgebied
R1	Groot	RT MRICS	31-40	Bsc/Msc	Nationaal
R2	Groot	RT MRICS REV	41-50	Bsc/Msc	Nationaal
R3	Groot	RT FRICS	41-50	Bsc/Msc	Nationaal
R4	Groot	RT MRICS REV	41-50	Bsc/Msc	Nationaal
R5	Groot	RT REV	31-40	Vakopleiding	Nationaal
R6	Klein - middelgroot	RT REV	>60	Vakopleiding	Regionaal
R7	Klein - middelgroot	RT	41-50	Vakopleiding	Regionaal
R8	Klein - middelgroot	RT	41-50	Bsc/Msc	Regionaal
R9	Klein - middelgroot	RT REV	41-50	Vakopleiding	Regionaal
R10	Klein - middelgroot	RT MRICS	41-50	Bsc/Msc	Regionaal
R11	Klein - middelgroot	RT	>60	Vakopleiding	Regionaal
R12	Klein - middelgroot	RT MRICS	41-50	Bsc/Msc	Regionaal
R13	Klein - middelgroot	RT REV	51-60	Vakopleiding	Regionaal
R14	Zelfstandige	RT MRICS	41-50	Bsc/Msc	Nationaal
R15	Zelfstandige	RT MRICS REV	41-50	Bsc/Msc	Nationaal
R16	Zelfstandige	RT MRICS	41-50	Bsc/Msc	Regionaal
R17	Zelfstandige	RT REV	>60	Bsc/Msc	Nationaal
R18	Zelfstandige	RT MRICS	51-60	Bsc/Msc	Regionaal

Aanpak

Voor dit onderzoek is de gefundeerde theoriebenadering toegepast ('grounded theory' approach, GTA). GTA is een kwalitatieve onderzoeksmethode die wordt gebruikt om actie van en interactiepatronen tussen verschillende actoren vast te stellen. Door toepassing van strikte coderingsschema's kunnen uit een serie van interviews over een onderwerp (nieuwe) inzichten ontstaan die tot theorie geconceptualiseerd kunnen worden. De theorie ontstaat als het ware uit de empirische data (Verschuren en Doorewaard, 2015). In dit geval is GTA toegepast om de taakomgeving van diverse typen commercieel vastgoedtaxateurs tegen elkaar af te zetten. Hiertoe zijn diepte interviews gehouden met ervaren taxateurs in de periode maart-mei 2017. De steekproef bestond uit 18 commerciële vastgoedtaxateurs met een gemiddelde leeftijd van 49 jaar, een gemiddelde werkervaring van twintig jaar, en een mix van organisatorische en geografische achtergronden (zie tabel 1). Naast de basiskwalificatie als register-taxateur ('RT'), hebben de meeste respondenten een aanvullende RICS- of TEGoVA-certificering behaald.

Om recht te doen aan de uiteenlopende organisatorische en contextuele achtergronden van de deelnemers, zijn de respondenten in dit onderzoek als volgt onderverdeeld:

- Categorie 1: taxateurs die werkzaam zijn bij grote, landelijk of internationaal opererende vastgoedorganisaties;
- Categorie 2: taxateurs die werkzaam zijn bij kleine of middelgrote, regionaal opererende organisaties; en
- Categorie 3: taxateurs die als zelfstandige in een bepaalde regio of nichemarkt werkzaam zijn.

Resultaten

Op basis van de gefundeerde theoriebenadering van interviews is per type respondent een taakomgeving geconstrueerd die onderstaand wordt beschreven. Tevens wordt geïllustreerd hoe omgevingsfactoren de percepties van taakcomplexiteit bij de respondenten kunnen beïnvloeden.

Taakomgeving van grote taxatiebureaus: categorie 1-taxateurs

Categorie 1- respondenten werken overwegend voor opdrachtgevers met relatief veel vastgoed in beheer of op de balans en hebben de capaciteit om grootschalige (portfolio) taxaties op efficiënte wijze te verwerken. Dergelijke klanten vertegenwoordigen vaak professionele vastgoedondernemingen – zoals institutionele beleggers of financie-

ringsbanken – die vastgoed acquireren, beheren of financieren en behoefte hebben aan periodieke taxatie-updates. Aangezien vastgoed veelal de primaire bedrijfsactiviteit van deze opdrachtgevers is, beschikken contactpersonen van taxateurs binnen deze klantenorganisaties vaak zelf over de nodige taxatie-expertise. Bovendien vragen de aanzienlijke taxatievolumes van deze klanten om tijdige verwerking van instructies. Vanuit oogpunt van kwaliteitscontrole werken dergelijke opdrachtgevers veelal via periodieke roulatie samen met verschillende taxatiefirma's. Marktconcurrentie wordt dan ook vooral ondervonden vanuit andere grote (inter-)nationaal opererende taxatieafdelingen. In de samenwerking met dergelijke klanten, richten categorie 1-taxateurs zich op het optimaliseren van de doorlooptijd van taxaties en het vermijden van vertragingen. Procesbeheer wordt als een topprioriteit beschouwd ("Zodra we vertraging oplopen omwille van factoren die buiten onze macht liggen, zoals informatie aanlevering, wordt de klant onmiddellijk geïnformeerd om misverstanden over ons procesbeheer te voorkomen"). Daarnaast geeft het merendeel van dit type respondenten aan te werken met vooraf overeengekomen raamovereenkomsten en (volledig) geautomatiseerde en gedigitaliseerde taxatieprocessen, om efficiënt te werken en routinetaken te verlichten. Om maatwerk te kunnen leveren en op expertniveau te kunnen sparren met klanten, bijvoorbeeld tijdens conceptbesprekingen, werken categorie 1-taxateurs vaak in sectorspecifieke teams (bijvoorbeeld taxatieteams voor de bankensector of zorgsector). Verder onderhouden deze respondenten vaak nauwe contacten met andere afdelingen binnen de eigen organisatie, zoals beleggings- en verhuurmakelaars, andere adviseurs en researchcollega's om waardebepalingen van onderbouwing te voorzien. Daarnaast kunnen zij vaak gebruik maken van intern geverifieerde informatiebronnen over marktontwikkelingen en referenties, die helpen om besprekingen met klanten te faciliteren. Categorie 1-taxateurs proberen op deze manier te voldoen aan de hoge eisen die klanten hen stellen op het gebied van procesuitvoering, deadlines en marktexpertise.

Taakomgeving van categorie 2-taxateurs

Categorie 2-respondenten werken vaak bij vastgoedorganisaties die qua bedrijfsvoering met name regionaal georiënteerd zijn en die naast taxaties ook nog andere vastgoedactiviteiten aanbieden, zoals makelaardij en vastgoedmanagement. Hoewel ze ook kunnen werken voor financieringsbanken en professionele vastgoedklanten (taxatieopdrachten waarvoor een diepgaande marktkennis is vereist), verwerken ze meestal geen grote portfolio-taxaties. Een aanzienlijk deel van hun klanten zijn lokale eigenaar-gebruikers, retailbanken, lokale overheidsinstellingen en particuliere beleggers. Dit zijn veelal klanten met een bescheiden of beperkte taxatiedeskundigheid ("Het gebeurt vrij regelmatig dat klanten vragen om een taxatie voor financieringsdoeleinden, terwijl ze na doorvragen een ander type taxatie nodig blijken te hebben"; en "Ik moet vaak me vaak in Jip & Janneke-taal uitdrukken om het taxatieproces uit te leggen en relevante informatie te verkrijgen"). Categorie 2-taxateurs werken soms met gestandaardiseerde instructieformulieren voor taxatieopdrachten in geval van terugkerende klanten. Taxatieprocessen van categorie 2-respondenten zijn tot op zekere hoogte geautomatiseerd en gedigitaliseerd, maar door gebrek aan schaalgrootte niet zo geavanceerd als bij categorie 1-taxateurs. Categorie 2-taxateurs concurreren vaak met andere categorie 2-taxateurs, alsook met ZZP'ers (categorie 3) die vanuit eigen kantoor werken. Hierdoor staan taxatietarieven onder druk en daarmee ook de beschikbare tijdsbudgetten voor taxeren ("Ik voel me genoodzaakt om 's avonds of in het weekend te werken om taxatierapporten tijdig af te krijgen"). Aangezien de omvang van hun organisaties gewoonlijk weinig ruimte voor specialisatie toelaat, zijn categorie 2-respondenten genegen om veel voorkomende typen taxatiediensten zelf te verlenen binnen hun werkgebied (behoudens nichemarkten). Om marktinput te verkrijgen of verifiëren, hebben categorie 2-taxateurs weliswaar een interne makelaardij-afdeling tot hun beschikking, maar ontbreekt het veelal aan een (omvangrijke) researchafdeling die kan worden ingezet voor de analyse van taxatierelevante informatie. Samenvattend kan worden gesteld dat klanten van categorie 2-taxateurs minder behoefte hebben aan (gedetailleerde) taxatie-expertise, en zich minder bemoeien met procesuitvoering, omdat zij doorgaans geen grootschalige taxatieopdrachten afgeven. Niettemin ervaren categorie 2-taxateurs eveneens strakke deadlines die tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn met die van de categorie 1-respondenten, terwijl zij het niveau van interne ondersteuning of procesautomatisering lijken te missen waarop laatstgenoemden een beroep kunnen doen.

Taakomgeving van categorie 3-taxateurs

De ZZP'ers in deze categorie bieden vaak gespecialiseerde taxatiediensten aan. Doorgaans hebben zij taxatiedeskundigheid in een bepaalde regio ontwikkeld, of hebben ze zich gespecialiseerd in bepaalde marktniches die zij op nationaal niveau bedienen, zoals de taxatie van industriële complexen of 'leisure' vastgoed. Een niche specialisme biedt, omwille van de beperkte concurrentie, tot op zekere hoogte een bevoorrechte positie op het vlak van tariefonderhandelingen ("In onze markt leveren we rapporten op maat, die 35 tot 50 pagina's beslaan, afhankelijk van de opstallen"). Wanneer zij met categorie 2-taxateurs concurreren voor taxatieopdrachten aangaande courant vastgoed in hun regio, kunnen categorie 3-taxateurs relatief lage tarieven bieden vanwege beperkte vaste organisatiekosten. Afhankelijk van hun expertise werken zij voor diverse opdrachtgevers, maar de meerderheid van hun klanten zijn niet-professionele vastgoedpartijen, zoals eigenaar-gebruikers. Bovendien kunnen ze worden gecontracteerd door andere taxateurs, wanneer deze gespecialiseerde taxatieverzoeken vanuit hun klanten ontvangen. Het komt voor dat categorie 3-respondenten taxatieraamovereenkomsten gebruiken, maar in veel gevallen moeten zij hun klanten door de inputfase (en andere taxatiefasen) heen loodsen. Hoewel zij vaak aan gespecialiseerde opdrachten kunnen werken, ontbreekt het hen aan interne research- of makelaarsondersteuning. Categorie 3-taxateurs besteden daarom relatief veel tijd aan onderzoek en marktanalyse, bijvoorbeeld door proactief marktpartijen te benaderen en aan databankbeheer te doen. Omdat zij zelfstandig werken, kunnen categorie 3-taxateurs relatief een beperkt beroep doen op procesautomatisering vanwege een gebrek aan schaalgrootte of financiën. Dit gebrek aan procesoptimalisatiemogelijkheden wordt echter tot op zekere hoogte gecompenseerd door langere doorlooptijden van taxatieopdrachten.

Ter illustratie hebben we de belangrijkste variabelen van de taakomgevingen uit onze analyse samengevat in de onderstaande tabel 2.

TABEL 2
Taakomgeving van drie typen taxateurs

Taakomgevingskenmerken	Categorie 1-taxateur	Categorie 2-taxateur	Categorie 3-taxateur
Proceseisen klant	Gemiddeld - hoog	Laag - gemiddeld	Laag
Taxatiedeskundigheid klant	Gemiddeld - hoog	Laag - gemiddeld	Laag - gemiddeld
Organisatorische ondersteuning taxatieprocessen	Hoog	Gemiddeld	Laag
Mate van procesautomatisering	Gemiddeld - hoog	Gemiddeld	Laag - gemiddeld
Tijdsbudget	Krap	Krap - gemiddeld	Gemiddeld

Conclusies en aanbevelingen

Uit bovenstaande analyse kan worden geconcludeerd dat de taakomgeving wezenlijk verschilt per type taxateur. Er zijn vier belangrijke elementen die dit onderscheid verklaren. Twee ervan hebben te maken met het type klant: de aanwezigheid van in-house taxatie expertise bij de opdrachtgever en gestelde eisen ten aanzien van procesmanagement. Daarnaast spelen twee interne organisatorische aspecten een belangrijke rol, namelijk de mate van procesautomatisering (i.e. efficiëntie) en de organisatorische ondersteuning bij data-analyse, bijvoorbeeld vanuit afdeling research of makelaardij (marktinput). Tot slot speelt het tijdsbudget een belangrijke rol, als schaars middel die keuzes in taakcomplexiteit beïnvloedt.

Deze verschillen in taakomgeving hebben impact op de (situationele) taakcomplexiteit bij taxateurs. Wanneer de eisen vanuit belanghebbenden of de inzet van schaarse middelen variëren, heeft dit effect op de keuzes die gemaakt worden ten aanzien van taakuitvoering en opleverniveau van taxaties. Een institutionele belegger waar voormalig taxateurs als contactpersoon fungeren, zal leiden tot een hoger inhoudelijk niveau (en daarmee hogere taakcomplexiteit) van taxaties dan een lokale pandjesbaas of MKB-opdrachtgever. Anderzijds zal de inzet (gebrek) van 'hulptroepen' zoals researchcollega's leiden tot een daling (stijging) van taakcomplexiteit. Daarmee kunnen we vaststellen dat de taakcomplexiteit kennelijk varieert per type taxateur. De hamvraag is: heeft dit ook effect op de kwaliteit van professionele oordeelsvorming van taxateurs? Een mooie aanleiding voor vervolgonderzoek!

Bronvermelding

- Abdolmohammadi, M., & Wright, A. (1987). An examination of the effects of experience and task complexity on audit judgments. *The Accounting Review*, 62 (1), 1-13.
- Byström, K., & Järvelin, K. (1995). Task complexity affects information seeking and use. *Information Processing and Management*, 31 (2), 191-213.
- Campbell, D. (1988). Task complexity: a review and analysis. *Academy of Management Review*, 13 (1), 40-52.
- Funke, R. (2010). Complex problem solving: a case for complex cognition? *Cognitive Processing*, 11 (2), 133-142.
- Hutchison, N., & Nanthakumaran, N. (2000). The calculation of investment worth: issues of market efficiency, variable estimation and risk analysis. *Joumal of Property Investment & Finance*, 18 (1), 33-51.
- Klamer, P., Bakker, C., & Gruis, V. (2017). Research bias in judgement bias studies – a systematic review of valuation judgement literature. J*ournal of Property Research*, 34 (4), 285-304.
- Klamer, P., Bakker, C., & Gruis, V. (2019), Percepties van taakcomplexiteit in de Nederlandse taxatiesector, *Real Estate Research Quarterly* 18(3), pp. 28-41
- Liu, P., & Li, Z. (2012). Task complexity: a review and conceptualization framework. *International Journal of Industrial Ergonomics*, 42, 553-568.
- Verschuren, P., & Doorewaard, J. (2015). H*et ontwerpen van een onderzoek*. Amsterdam: Boom Lemma uitgevers.

Introductie thema



T. Pelgrim

Thomas Pelgrim, redacteur 2019 - 2020.

Met de toenemende verstedelijking ontstaat er een grotere aandacht voor stedelijke ontwikkeling. In een financieel oogpunt leidt dit tot een toename in kosten voor huur- en koopwoningen (In Nederland is dit met name zichtbaar in Amsterdam), waardoor de uitdaging om betaalbare woningen in stedelijke gebieden te realiseren verder toeneemt.

In een politiek opzicht is zichtbaar dat de vraag naar hoogbouwprojecten enerzijds toeneemt, en anderzijds wordt betwist of de invloed van hoogbouw op de kwaliteit van openbare ruimte positief is en of hoogbouwprojecten daadwerkelijk efficiënter en voordeliger uitpakken dan lagere bebouwing van vergelijkbare dichtheid.

De huidige editie van SERVICE Magazine focust in de themamaand op de “Verweving van de Stad”, zoals beschreven door Reiding (2020). Dit concept betreft niet alleen stedelijke verdichting, maar ook de integratie van natuur en water; en de verbetering van de luchtkwaliteit en beperken van o.a. de stikstofuitstoot. Hierdoor ontstaat een integratie van milieu, technologie, leefbaarheid en gezondheid in nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De exacte ontwikkelingen en uitdagingen die zijn besproken in verband met de verweven stad zijn terug te vinden in meerdere publicaties. Zo wordt er in het artikel van Van Popering en Van Leeuwen (2020) nadruk gelegd op drie trends die de relatie tussen water en de stad benadrukken: “Elke druppel telt, ruimtelijke kwaliteit onder druk, en water als kwaliteit”. Naast de integratie van water in het stedelijk netwerk wordt ook het belang van groen deze maand besproken. Wissing en Van den Dobbelsteen (2020) benadrukken de positieve effecten van natuur-inclusieve bouw, waaronder sociale cohesie, biodiversiteit, veiligheid en beeldkwaliteit, die samen bijdragen aan de leefbaarheid van de stad.

Daarnaast wordt in deze themamaand het effect van huidige ontwikkelingen op de stad beschreven. Risselada (2020) bespreekt de ontwikkeling van Bedrijveninvesteringzones (BIZ). In deze gebieden investeren vastgoedeigenaren en/of ondernemers in mogelijk aantrekkelijkere en duurzamere gebieden. Verder beschrijft Van den Berghe (2020) het effect van een ander type bedrijfszone op stedelijke ontwikkeling: het havengebied. Hoewel de mainports bij hebben gedragen aan globalisatie en sterke economische groei, wordt in dit artikel benoemt hoe een sterk contrast tussen de stad en havengebied kan leiden tot ruimtelijk conflict.

Als derde aspect van de verweven stad is nadruk gelegd op de bebouwing. Claassens en Koomen (2020) analyseren hoe de omvang en locatie van woningbouw de laatste jaren zijn beïnvloed door het veranderende beleid. Daarnaast beschrijft Barckhof (2020) hoe circulaire bouw als belangrijke bouwsteen bijdraagt aan een duurzamere bouwsector. Ook worden de ontwikkelingen van de hoogbouw beschreven door Van Soomeren (2020), waarbij critisch gekeken wordt naar de effectiviteit van hoogbouw in het realiseren van een duurzamere stad met gewenste dichtheid.

Voor het realiseren van de verweven stad vinden er meerdere uitdagingen plaats. Ten eerste is er een behoefte aan investering in de stad, om aanbod te kunnen leveren aan de toenemende vraag naar woningen (Ten have, Lustenhouwer, en Wolters, 2020). Om voornamelijk de binnenstedelijke ontwikkeling te bevorderen, is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld in 2012, en gewijzigd in 2017. Molenaar en De Bruijn (2020) benoemen echter dat de toepassing van deze ladder voor verduurzaming nog steeds problemen met zich meebrengt. Voornamelijk wordt de onduidelijkheid benoemd of er sprake is van Stedelijke ontwikkeling, en daarbij is het noodzakelijk dat de bebouwingsmogelijkheden toenemen.

Daarnaast benoemt Mulder (2020) de uitdagingen die zich voordoen bij het verduurzamen van stedelijke ontwikkeling. Hieronder worden “lock in” van bestaande systemen, lagere sociale cohesie, het gebruik van paradigma’s, en het gebrek aan een langetermijnvisie als beperkende factoren beschreven. Verder zijn door Norder (2020) de factoren van huidig Nederlands gebiedsontwikkeling beschreven die verder de verweving van de stad beperken. Norder benoemt hier dat voornamelijk de decentralisatie van het ruimtelijk beleid, de bezuinigingen als gevolg van de financiële crisis, en de crisis bij de woningcorporaties hebben bijgedragen aan een ineffectieve vorm van gebiedsontwikkeling.

Volgens Reiding zal het volbrengen van deze uitdagingen leiden tot “duurzame, sterke en gezonde steden”, waar de “energieopwekking en waterberging goed [zijn] ingepast”. Hoe deze uitdagingen mogelijk volbracht kunnen worden, leest u verder in de artikelen van onze themamaand

Gebruikte Artikelen

- Marnix norder: https://bit.ly/35pIZqs -> Gebiedsontwikkeling anno 2020
- Anne risselada: https://bit.ly/2KHzObm -> BedrijvenInvesteringsZone
- Jitske v Popering: https://bit.ly/2Vy8tyC -> Water in de stad
- Karel vd berghe: https://bit.ly/3bAWQfz -> De Haven en de stad
- Nico Wessing: https://bit.ly/3bteYbl -> Meerwaarde van Groen
- Jip Klaassens: https://bit.ly/2RB1na5 -> 21e eeuw woningbouw
- Karel Mulder: https://bit.ly/34HqayF -> Duurzame stedelijke ontwikkeling
- Maarten Barckhof: https://bit.ly/2yHhYCo -> Circulaire bouw
- Paul van Soomeren: https://bit.ly/39RoxPL -> Hoogbouw
- Jasper Molenaar: https://bit.ly/2UOnPNR -> Ladder v duurzame verstedelijking
- Frank ten Have: https://bit.ly/2vKZwYB -> Investeren in de stad

De verweving van de stad



E. Reiding

Emiel Reiding is directeur voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Hij is bestuurskundige en werkte voor deze functie in het veld van mobiliteit en infrastructuur.

We hebben als Nederland, al dan niet door buitenlandse specialisten aangejaagd, een ijzersterk imago als het op ordening van onze ruimte aankomt. We hebben hard ons best gedaan om ons land te ordenen en in te richten, op een plek (met onze lage ligging in een delta) die misschien wel helemaal niet voor de hand ligt. Kunnen we nog iets leren? Gegeven wat voor ons ligt? Ja natuurlijk, leren houdt nooit op. Maar dat is slechts een algemene constatering. We moeten blijven leren, omdat de uitdagingen die voor ons liggen daarom vragen.

Vanuit een vliegtuig is het altijd mooi te zien: het Nederland van nu is een keurig geordend geheel. Een patchworkdeken bestaande uit verschillende vlakken die ieder hun eigen kleur kennen: infrastructuur, water, stad, land, bos, heide, distributiecentrum, woonwijk of kantoor. Heel veel functies, allemaal netjes in ons kleine landje ingepast. Het gebruik van onze ruimte staat echter onder druk. Grote opgaven, zoals de energietransitie, de circulaire landbouw en economie, en de toenemende vraag naar geschikte woningen en bedrijvenlocaties, leggen een steeds grotere claim op onze ruimte. Al deze verschillende kleuren van het deken moeten veel meer met elkaar verweven worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) stelt dan ook een aanpak voor waarin een meer geïntegreerde gebiedsontwikkeling centraal. Alleen in samenhang van functies, opgaven en oplossingen kunnen we de kwaliteit van onze leefomgeving verbeteren.

Recent was ik in Gent, waar ik van onze Vlaamse collega's het woord verweving heb overgenomen. Meer mensen in de stad, meer groen, meer ruimte voor wateropvang; kan het allemaal? Wij spreken dan over verdichting, maar is verweving niet een veel mooier woord? Een woord dat ook nog eens de lading veel beter dekt. We kunnen met meer mensen in onze steden wonen en tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit omhoog brengen. Maar dat vraagt dan wel een radicaal andere werkwijze en plannenmakerij.

Wat is de NOVI?

De urgentie is groot; om een aantal voorbeelden te noemen: we moeten nog 1 miljoen woningen bouwen, op de juiste plekken in relatie tot mobiliteit, klimaat en energie. We zien een afname van de natuurwaarden en biodiversiteit. We willen de luchtkwaliteit verder verbeteren en we moeten de uitstoot van stikstof omlaag brengen. Met behulp van de NOVI gaan we met deze en andere opgaven in onze fysieke leefomgeving aan de slag. We stellen in de NOVI prioriteiten, benoemen nationale belangen en maken beleidskeuzes. Zo stellen we dat opgewekte energie op de Noordzee bij voorkeur aan land komt in gebieden waar energie-intensieve bedrijven zitten en nieuwe energie-intensieve bedrijven (zoals datacenters) zich gaan vestigen. We zeggen ook dat havens en industriegebieden hun ruimte moeten behouden, het einde van het fossiele tijdperk is immers nog niet gerealiseerd en ook de circulaire economie zal veel ruimte vragen. Dit zijn maar enkele voorbeelden. Het is niet makkelijk. Keuzes en prioriteiten hangen met elkaar samen en zullen ook verschillend zijn per regio of gebied. Daarom bevat de NOVI nog lang niet op alle onderwerpen keuzes. We geven wel richting, maar er moet ruimte zijn om de keuzes uiteindelijk regionaal te maken. Drie afwegingsprincipes vormen in de NOVI daarbij de leidraad: combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies; kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en afwentelen (bijvoorbeeld waarbij bepaalde groepen of gebieden onevenredig nadeel ondervinden van bepaalde keuzes) moet worden voorkomen.

> Keuzes en prioriteiten hangen met elkaar samen en zullen ook verschillend zijn per regio of gebied.

FIGUUR 1
De naoorlogse woonwijk in de toekomst: ruimte voor nieuwe woontypologieën, modulaire houtbouw, waterberging en slimme kabelgoten.



Verstedelijking - NOVI

Veel van bovengenoemde vraagstukken komen samen in stedelijk regio's. Steden ondergaan de komende jaren een grote transformatie. We gaan onder andere meer woningen bouwen, bestaande woningen verduurzamen, mobiliteit wordt slimmer, en er komt meer ruimte voor waterberging en groen. De behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen wordt bij voorkeur geaccommodeerd binnen bestaand stedelijk gebied. Een uitdaging, want het toenemen van het aantal inwoners per vierkante kilometer heeft zonder aanvullende keuzes negatieve invloed op de kwaliteit van het leven in de stad. Het verhoogt de druk op voorzieningen en zet het bestaande groen onder druk.

Verstedelijking - uitvoering

Dus de grote vraag is: Hoe wordt ons stedelijk landschap een mooi gestructureerd en slim weefsel? Vanuit de NOVI, die in ontwerp juni 2019 is gepubliceerd, werken we aan uitgangspunten, afwegingsprincipes en de uitvoering. In het ontwerp hebben we een verstedelijkingsstrategie opgenomen. Centraal staat daarin het koppelen van aantallen (wonen en werken in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied) aan kwaliteit (lucht, groen, water). We werken deze strategie samen met regio's uit voor de middellange en lange termijn. Hierin worden de vraagstukken en opgaven in samenhang met elkaar bezien en moeten de keuzes worden geformuleerd. De NOVI noemt zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties (gelijk aan de locaties in de woondeals) voor wonen en gemengd wonen/werken, zoals de Binckhorst in Den Haag en de Merwedekanaalzone in Utrecht. De woningbouwimpuls van 2 miljard euro gaat hier enorm bij helpen door bijvoorbeeld gebiedsontwikkelingen waar nodig vlot te trekken in tijd, maar ook de kwaliteit van deze ontwikkelingen te verhogen. Denk aan kosten voor de uitplaatsing van bedrijven, sanering van gronden, infrastructurele ontsluiting, investering in duurzaamheid, het opvangen van de potentiële gevolgen van de uitspraak over de stikstofproblematiek voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

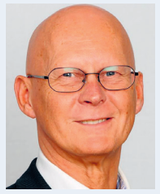
> De grote vraag is: Hoe wordt ons stedelijk landschap een mooi gestructureerd en slim weefsel?

Conclusie met beeld

Al deze instrumenten moeten leiden tot duurzame, sterke en gezonde steden. In de stad van de toekomst is de energieopwekking en waterberging goed ingepast, bouwen we circulair en natuurinclusief. Kortom: we voldoen aan de torenhoge ambities die we in de NOVI hebben gesteld. Dat is mogelijk, maar vraagt wel om een nieuwe aanpak en heldere keuzes. En dat vraagt om samenwerking. Geen "je gaat erover, of niet", maar samenwerken op basis van een goed gesprek met betrokken overheden, andere partijen en inwoners. In dat gesprek brengen we als rijksoverheid weer meer onze standpunten in. Daarbij helpt het verhaal van de NOVI. Van hieruit kunnen we samen de nieuwe stedelijkheid tot realiteit maken.

Investeren in de stad

In de afgelopen jaren zijn steden fors gegroeid, zowel mondiaal alsook in Nederland. De behoefte aan binnenstedelijke woningproductie laat voor de komende jaren een nog sterkere groei zien. We weten echter al sinds jaar en dag dat binnenstedelijke woningproductie met financiële tekorten gepaard gaat. In het verleden konden deze tekorten opgebracht worden uit rijkssubsidies, door woningcorporaties (verevening) en door winsten uit gemeentelijke grondbedrijven.



F. ten Have

Yvon Lustenhouwer, Maxim Wolters en Frank ten Have zijn werkzaam bij Deloitte Real Estate, een adviesgroep van ca. 75 adviseurs op het terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling. Wij adviseren onder andere publieke en private partijen op het gebied van stedelijke (her) ontwikkeling.



Y. Lustenhouwer



M. Wolters

Die mogelijkheden zijn vandaag de dag allemaal financieel verdampt. Kortom; als we meer binnenstedelijke woningproductie willen, moet er boter bij de vis. Er moet weer meer geïnvesteerd worden in de stad. Uiteindelijk is daar niet alleen de behoefte, maar is het ook economisch en maatschappelijk voordeliger dan woningproductie in de periferie.

Groeiende woningbehoefte in de steden...

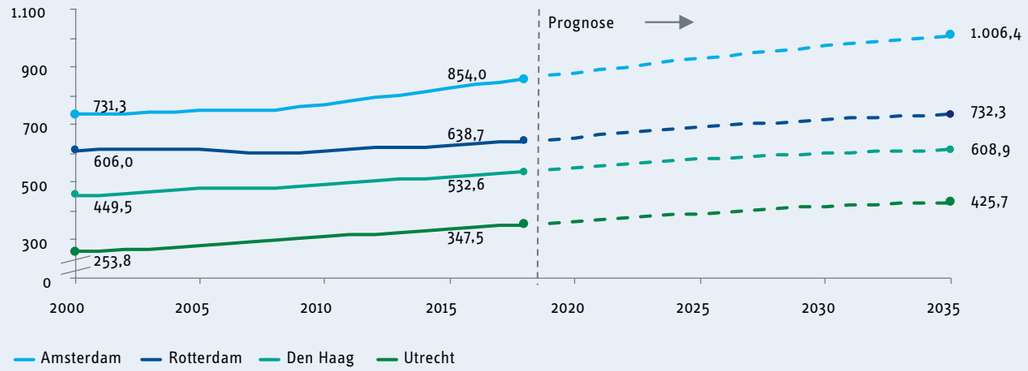
Mensen trekken steeds meer naar de stad: 55% van de wereldbevolking woont momenteel in urbane gebieden, naar verwachting zal dit in 2050 68% zijn[1]. Dit mondiale beeld van versnelde urbanisatie is ook in Nederland terug te zien (zie figuur 1). Uit onderzoek van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) en het Planbureau van de Leefomgeving (PBL) blijkt dat de grote steden in ons land sterk groeien en 'perifere' gemeenten verder zullen krimpen[2]: "Nederland zal in 2035 naar verwachting 18,3 miljoen inwoners hebben, 1 miljoen meer dan nu [...] Bijna drie kwart van de nationale groei komt terecht in de grote en middelgrote steden." Deze toename wordt niet alleen veroorzaakt door de natuurlijke bevolkingsgroei in de steden, ook migranten (zowel Nederlandse als buitenlandse) hebben een groot aandeel. Volgens het CBS en PBL krijgt Amsterdam er in absolute zin de meeste inwoners bij tot 2035 met een groei van ruim 150.000 inwoners ten opzichte van 2019. Van de G4-steden groeit Utrecht - met een groeiverwachting van 22% - relatief gezien het hardst. Verdere verstedelijking lijkt hiermee een onomkeerbare trend.

2. ...maar minder financiële middelen voor binnenstedelijke woningproductie

Ondanks dat voldoende woningen, goede infrastructuur en mobiliteit van belang zijn op een grotere schaal dan enkel op gemeenteniveau, is de omvang van de Rijksbijdragen in de afgelopen vijftig jaar drastisch afgenomen (zie figuur 2). Zo werd in de jaren '70 tot en met 2005 € 17,5 miljard aan stadsvernieuwing gesubsidieerd door de Rijksoverheid. Ook de beschikbare middelen voor infrastructuur zijn afgenomen, zowel bij het Rijk (MIRT) als bij de gedecentraliseerde BDU gelden voor provincies en gemeenten (circa 20% minder dan in 2010)[3]. Daarnaast is de complexiteit (en investeringsomvang) van binnenstedelijk bouwen toegenomen, door eisen aan bouwveiligheid, duurzaamheid en mobiliteit. Kortom, er zijn meer behoeften, maar er is minder geld beschikbaar.

1 '68% of the world population projected to live in urban areas by 2050', Verenigde Naties, 16-05-2018
2 Sterke groei in steden en randgemeenten verwacht, CBS, 10-09-2019
3 Gevoeligheidsanalyse investeringsruimte, Twynstra Gudde, 2018

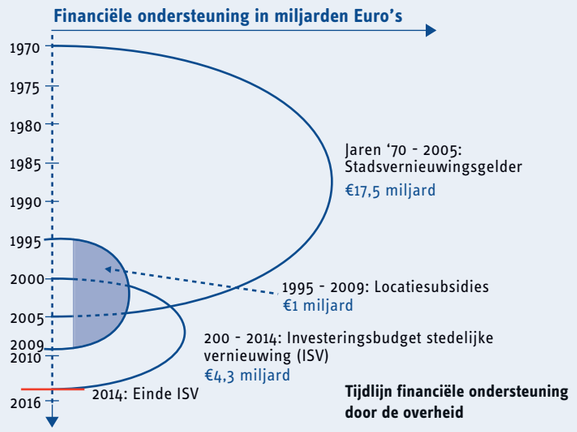
FIGUUR 1
Bevolkingsgroei in de vier grote steden (x 1.000 inwoners)[2]



3. Binnenstedelijke woningproductie heeft financieel rendement

Uit de studie 'Macro-economische effecten van bouwinvesteringen' door het Centraal Planbureau (2009) blijkt dat 50% van Rijksinvesteringen in de bouw, via Btw-afdrachten, Vennootschapsbelasting en Inkomstenbelasting (inclusief bijtellling woningforfait) terugvloeit naar de schatkist. Dit zijn aanzienlijke inverdieneffecten, en verklaart deels de eerdere subsidiebijdragen door de Rijksoverheid om de woningbouw te stimuleren en te versnellen. De recente beslissing van het kabinet (bij de Miljoennota 2020) om extra rijksmiddelen uit te trekken, te weten 1 miljard euro over vier jaar (2020-2024), is daarmee niet alleen nuttig voor de benodigde woningbouw, maar ook voor de rijksbegroting voor de komende jaren. Van deze macro-economische impuls ontvangt het Rijk namelijk uiteindelijk de helft weer terug.

FIGUUR 2
Tijdlijn financiële ondersteuning door Rijksoverheid[4]



4 Gebiedstransformaties Ruimte voor durf en diversiteit, Verheul, Daamen e.a., 2017
5 Succesvol binnenstedelijk bouwen, EIB, 2011
6 Woondeal Zuidelijke Randstad, 03-06-2019; Woondeal Regio Utrecht, 24-06-2019; Woondeal Metropoolregio Amsterdam, 05-07-2019
7 'Locatiekeuze bij woningbouw: maatschappelijke kosten en baten verstedelijking', Ecorys, 2014.

4. Maar huidige rijksimpuls uit Miljoenennota zet geen zoden aan de dijk...

Het huidige gemiddelde tekort per te bouwen woning in de stad (de G4), voor met name infrastructuur, openbaar vervoer en maatschappelijke voorzieningen bedraagt tussen de € 15.000 en € 30.000[5]. Met behulp van de beschikbaar gestelde Rijksbijdrage van € 1 miljard kunnen (in vier jaar) tussen de 33.000 en 67.000 woningen binnenstedelijk worden toegevoegd aan de huidige voorraad. Ter vergelijking: de metropoolregio's Amsterdam, Rotterdam-Den Haag en Utrecht hebben alleen al de woningbouwopgave om 560.000 woningen te realiseren tot 2040[6] (gemiddeld 28.000 woningen per jaar). Door het niet verder tegemoet komen in dit tekort, legt het kabinet impliciet de bal bij gemeenten en marktpartijen als het gaat om het realiseren van woningbouw. Gezien de onrendabele top voor binnenstedelijke woningbouwlocaties, zal de markt eerder kiezen voor het bouwen van woningen in het hogere segment, zal afbreuk worden gedaan aan de kwaliteit of grootte van de woningen of wordt gekozen voor het bouwen van woningen op uitleglocaties[7]. Kosten voor infrastructuur en mobiliteit komen daarmee te liggen bij de bewoners van de woningen en indirect bij het Rijk, vanwege de druk op het huidige vervoersnetwerk (de Rijkswegen) en de daarmee gepaarde hogere onderhoudskosten. Daarnaast worden hiermee de beoogde verstedelijkingsdoelen van het Rijk (zie Nationale Omgevingsvisie en de Woondeals met de stedelijke regio's) niet behaald.

5. ...Terwijl woningen binnenstedelijk meer waarde opleveren dan buiten stedelijk

Los van het feit dat de rijksoverheid hiermee zijn eigen doelstellingen niet haalt, is het investeren in binnenstedelijke woningbouw economisch verstandiger dan het laten ontwikkelen van woningbouw op uitleglocaties. Verschillende studies, zoals van het Centraal Planbureau, Glaeser, Raspe en West[8], stellen dat metropoolregio's (steden met hoge dichtheden) agglomeratievoordelen genereren, die niet buiten de stad gerealiseerd kunnen worden. Naast relatief minder benodigde investeringen in infrastructuur[9], is een van deze voordelen de extra productiviteitsgroei[10] van een stad wanneer het aantal huishoudens toeneemt[11]: "de productiviteit in een stad groeit met circa 0,2% als het aantal huishoudens met 10% toeneemt". Naast dat verstedelijking maatschappelijke voordelen oplevert, kan er dus ook sprake zijn van een investering met een aantrekkelijk rendement. We leggen dit uit aan de hand van een versimpelde rekensom:

De Randstad bevat 3,7 miljoen huishoudens en 4,4 miljoen werknemers. Deze werknemers zijn goed voor een totale loonsom van zo'n € 182 miljard (Statline, CBS, 2016). Het aantal huishoudens in de G4 zou volgens de gezamenlijke doelstellingen van het Rijk en de vier grote gemeenten (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) tot 2040 toenemen met 560.000 woningen. Dit is een toename van circa 15% ten opzichte van 2016, en resulteert daarmee in een (extra) productiviteitsgroei van 0,3% (volgens de becijfering van het CPB (2010)).

Uitgaande van deze (extra) productiviteitsgroei, bedraagt het agglomeratie-effect van de verstedelijking in de G4 circa € 550 miljoen (= € 182 miljard x 0,3%). Als je dit agglomeratie-effect deelt door de woningtoename, is er sprake van een extra productiviteitsgroei van afgerond € 1.000 per woning per jaar. Deze impuls ontstaat niet als deze woningbouw niet of elders (buitenstedelijk) tot stand komt.

6. Stedelijke verdichting levert daarnaast bredere maatschappelijke baten op

Mede gezien de schaarste van grond in Nederland wordt vanuit het Rijk om meerdere redenen ingezet op stedelijke verdichting. Verstedelijking in brede zin kan niet alleen positieve effecten hebben op de economie (zoals hierboven genoemd), maar ook op de leefomgeving en maatschappij (zie tabel 1). Belangrijk hiervoor is om verstedelijking in de juiste banen te leiden en te streven naar kwaliteit. Wanneer vanaf het begin geen strakke regie wordt gehouden, degelijk beleid wordt gemaakt (en gerealiseerd) en voldoende wordt geïnvesteerd, kan verstedelijking juist bijdragen aan een verslechtering van de leefomgeving. Denk hierbij aan meer segregatie door onbetaalbare woningen voor de lage- en middeninkomens, een afname in gezondheid door meer vervuiling en een vermindering van groen en biodiversiteit. Binnenstedelijk bouwen betekent bouwen daar waar werkgelegenheid is, en dus het verminderen van (toekomstige) verkeersbewegingen. Daarmee vermindert de uitstoot, congestie en het verlies van arbeidsproductiviteit.

De bovengenoemde negatieve punten kunnen deels worden opgelost door duurzame oplossingen voor mobiliteit en energiegebruik, en de borging van een diverse en betaalbare woningvoorraad. Door verdichting ontstaat meer schaalgrootte voor het realiseren van duurzame oplossingen voor de energietransitie (warmtenetten), vervoerswaarde voor openbaar vervoersoplossingen en voor innovatie. De infrastructuurkosten per inwoner zijn lager en de sociaal economische effecten zijn groter naarmate de omvang van de steden groter zijn of worden[12]. Dit benadrukt het belang van stedelijke verdichting, mét hoge kwaliteitsnormen.

TABEL 1

Mogelijke effecten verstedelijking (niet uitputtend)

	Positieve effecten		Negatieve effecten
+	Benutten van economische agglomeratiekracht en verhoging productiviteit van de stad	-	Oplopen van onbetaalbare woningen voor de lage- en middeninkomens
+	Realiseren van een gemengde omgeving waar wonen, werk en leisure samen komen	-	Oplopen personeelstekorten in steden door tekort aan betaalbare woningen
+	Behouden van natuur in het buitengebied	-	Toenemen van (auto)verkeer in de stad en daarmee meer files en CO_2 uitstoot bij achterblijven mobiliteits-/ energietransitie
+	Creëren van schaalvoordelen voor de energietransitie en klimaatadaptatie	-	Toenemen van luchtvervuiling, geluidsoverlast en afval
+	Verbeteren van de leefbaarheid in verouderde stadsdelen	-	Toenemen van segregatie: gated communities en sloppenwijken
+	Ontwikkelen van betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens	-	Toenemen van hittestress en zware overstromingen
+	Benutten van de mobiliteitstransitie door minder autoverkeer en meer gebruik van duurzame vervoersmiddelen	-	Verminderen van biodiversiteit en beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen
+	Verminderen behoefte autowegen	-	Toenemen van ongelijkheid in gezondheid en sociale / digitale deelname in de maatschappij

7. Conclusie: verstedelijking verdient een implus en versnelling

Kortom, door versnelde urbanisatie is er toenemende behoefte aan woningbouw in de steden, die naar verwachting niet op de juiste wijze van de grond komt zonder (additionele) bijdragen van de rijksoverheid. Investeren in de stad is voor de rijksoverheid niet alleen interessant door inverdien-effecten (deel van de investering vloeit terug naar de rijksbegroting) maar ook economisch gezien (minder infrastructuurkosten per inwoner, meer positieve agglomeratie-effecten). Los van alle monetaire effecten, kan verstedelijking daarnaast bijdragen aan een meer duurzame, gezondere, leefbare en welvarende omgeving. Hiermee kan gesteld worden dat investeren in de stad uiteindelijk niet alleen de bevolking, maar ook het Rijk rijker maakt.

Door de toenemende verstedelijking neemt de complexiteit van binnenstedelijke herontwikkeling toe. Dit vraagt om nieuwe verdienmodellen en afspraken op regionaal niveau. Innovaties en veranderingen op het gebied van mobiliteit hebben impact op de diverse onderdelen van het ruimtelijk domein. Smart Mobility zorgt voor veranderende infrastructuurbehoefte waarop geanticipeerd moet worden door overheden maar ook private partijen. Deloitte Real Estate brengt de gevolgen van deze veranderingen in (financieel) in beeld waarbij de doorwerking naar de beleidsmatige keuzes rondom parkeren, binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, energiebehoefte en programmasturing centraal staat.

8 Stad en Land, CPB, 2009; The triumph of the city, E. Glaeser, 2011; Stedelijke regio's als motoren van economische groei, PBL, 2017; Scale: The Universal Laws of Growth, Innovation, Sustainability, and the Pace of Life in Organisms, Cities, Economies, and Companies, G. West, 2017

9 Scale: The Universal Laws of Growth, Innovation, Sustainability, and the Pace of Life in Organisms, Cities, Economies, and Companies, G. West, 2017

10 Onder productiviteitsgroei wordt groe i van de totale loonsom verstaan.

11 Stad en Land, CPB, 2009

12 Stedelijke verdichting loont!, F. ten Have op Gebiedsontwikkeling.nu, 15-01-2018

De ladder voor duurzame verstedelijking: binnenstedelijk bouwen is het uitgangspunt

Het bouwen van woningen, het uitbreiden van winkel- of kantoorruimte of bedrijventerreinen, het realiseren van een nieuw schoolgebouw of de komst van een bioscoop in het stadscentrum; zomaar een greep uit een aantal plannen die mogelijk onderworpen zijn aan de zogenaamde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.



J. Molenaar

Jasper is in 2005 beëdigd als advocaat en sinds 2008 op de sectie Overheid en Vastgoed van Dirkzwager. Hij is gespecialiseerd in het omgevingsrecht en milieurecht (Grotius 2012- 2013 cum laude). Jasper adviseert onder meer aan ontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties omtrent bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en aanpalende publiek- en privaatrechtelijke vraagstukken zoals publiek private samenwerkingen en overheidsaansprakelijkheidsrecht. Jasper geeft regelmatig lezingen op het gebied van omgevingsrecht en andere vastgoed gerelateerde rechtsgebieden. In dat kader heeft hij de afgelopen jaren meerdere lezingen verzorgd over de Omgevingswet.



J. de Bruijn

Joyce is werkstudent bij Dirkzwager en student Nederlands recht, master Staats- en bestuursrecht.

De Ladder is het juridisch kader voor alle ruimtelijke plannen van gemeenten en provincies en is gericht op het tegengaan van leegstand en overcapaciteit. De Laddertoets die aan de stedelijke ontwikkeling voorafgaat stimuleert decentrale overheden om een zorgvuldige afweging te maken tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen en om onnodig bouwen in landelijk gebied te voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden als motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Aanleiding hiervoor was de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het Rijk de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten als ‘nationaal belang’ zijnde aanduidde en de Ladder voor het eerste introduceerde. Gemeenten en provincies dienden een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling te onderbouwen aan de hand van een drietal te nemen stappen. In 2014 constateerde het Planbureau voor de Leefomgeving dat de Ladder in meer dan 70% van de onderzochte plannen die nieuwe verstedelijking mogelijk maakten, in zijn geheel niet werd toegepast. Twee jaar later was hier slechts in 29% van de gevallen sprake van. Toch zag de regering aanleiding om op 1 juli 2017 de Ladder in het Bro te wijzigen. Hoewel het wetsartikel is vereenvoudigd, ervaart de praktijk anno 2020 nog steeds problemen met de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Slechts als sprake is van een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, komt de Laddertoets in beeld.

Een stedelijke ontwikkeling is een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Er is de afgelopen jaren een stroom aan jurisprudentie verschenen over wat al dan niet onder een stedelijke ontwikkeling dient te worden verstaan. Wat denkt men van infrastructuur, windmolens en zonneparken? Géén stedelijke ontwikkeling. En van horecavoorzieningen die worden gerealiseerd ten dienste van een recreatiepark? Eveneens geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Daarentegen kwalificeert het gebruik van bebouwing voor een evenement, ondanks het tijdelijke karakter ervan, wél als stedelijke ontwikkeling, evenals de verplaatsing van een paardenmanege gelegen in landelijk gebied. Het hangt dus veelal af van de omstandigheden van het geval. Een typisch juristenantwoord, maar het slaat wel de spijker op de kop. Alleen al deze jurisprudentie toont aan dat het voor gemeenten en provincies soms lastig kan zijn om te beoordelen of een ruimtelijke ontwikkeling onder het toepassingsbereik van het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Bro valt.

Als eenmaal vaststaat dat er zich een stedelijke ontwikkeling voordoet, is vervolgens vereist dat deze *nieuw* dient te zijn. De lijn die in de rechtspraak wordt gevolgd komt er kortgezegd op neer dat er sprake moet zijn van nieuw beslag op de ruimte en dus een toename van bebouwingsmogelijkheden. Een enkele functiewijziging (bijvoorbeeld van bestaand bedrijfspand naar restaurant) is in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

> Het hangt dus veelal af van de omstandigheden van het geval. Een typisch juristenantwoord, maar het slaat wel de spijker op de kop.

De Ladder als drietrapsraket

De Ladder voor duurzame verstedelijking daterend van 1 oktober 2012 vergde van decentrale overheden een onderbouwing van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een ruimtelijk besluit. De toelichting bij een besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakte, diende aan drie voorwaarden c.q. treden te voldoen. Pas als de eerste trede zonder moeite kon worden doorlopen, werd toegekomen aan de toets aan de tweede trede, enzovoort. De Laddertoets luidde als volgt:

1. Is er sprake van een actuele regionale behoefte?
2. Zo ja, kan die regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied worden verwezenlijkt?
3. Is het antwoord op trede 2 ‘nee’, dan moet worden beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn.

De eerste trede beoogde leegstand van bebouwing te voorkomen doordat aannemelijk moest worden gemaakt dat een plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidde. Voor woningbouw betekende dit bijvoorbeeld dat inzichtelijk moest worden gemaakt dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet tot onnodige leegstand zou leiden (kwantiteit). De leegstand van bijvoorbeeld goedkope eengezinswoningen verhinderde echter niet dat er een behoefte bestond aan woningen in het duurdere segment (kwaliteit). Daarbij moest niet alleen worden gekeken naar de behoefte binnen de eigen gemeente maar ook naar ‘de regio’. Hoe groot het bereik van de regio was, was (uiteraard!) afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Zo is het verzorgingsgebied van de bakker om de hoek en de lokale supermarkt aanzienlijk kleiner dan dat van een groot ziekenhuis.

Als bleek dat er sprake was van een actuele regionale behoefte, moest worden onderzocht of deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kon worden verwezenlijkt. Dit kon door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Wanneer de regionale behoefte niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kon worden verwezenlijkt, diende te worden getoetst aan de derde trede.

De derde en laatste trede speelde dus een rol wanneer een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moest worden gerealiseerd. Dit was toegestaan, mits inzichtelijk werd gemaakt in hoeverre die ruimtelijke ontwikkeling zou voorzien in de behoefte op locaties die op meerdere wijzen passend ontsloten waren. Hier was al gauw aan voldaan indien woningen bijvoorbeeld goed toegankelijk waren doordat er zich fietspaden, autowegen en een openbaar vervoer-netwerk bevonden.

Gewijzigde Laddersystematiek

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. In de praktijk werd de toepassing van de Ladder namelijk veelal als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Knelpunten waren onder andere de soms onduidelijke begrippen, de toepassing van de Ladder bij globale en flexibele bestemmingsplannen, de onderzoekslasten en de regionale afstemming. Enkele dagen voordat de nieuwe Ladder in werking is getreden, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in een overzichtsuitspraak (28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724)de hoofdlijnen van de Ladder uiteengezet, welke ook van toepassing zijn op de nieuwe, gewijzigde Ladder.
Wederom is vereist dat zich een nieuwe stedelijke ontwikkeling voordoet. De gewijzigde Ladder bevat echter geen treden meer: trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Voortaan moet de toelichting bij een besluit (bijvoorbeeld de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten (vgl. trede 1). Indien het besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied, moet aanvullend worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (vgl. trede 2). Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Weliswaar kan van een ‘echte’ ladder niet meer gesproken worden, maar voor de praktijk is er in wezen weinig veranderd met de komst van de nieuwe systematiek. De uitgebreide motiveringsplicht geldt vanaf 1 juli 2017 voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied moeten gemeente- en

provinciebesturen (slechts) beschrijven of behoefte bestaat aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hoewel de toets dus enigszins vereenvoudigd is, blijft het uitgangspunt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een behoefte die in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Willen gemeenten en provincies dit aan kunnen tonen dan dienen zij, net als voorheen, gedegen kennis van zaken te hebben.

Men kan weliswaar van een 'echte' ladder niet meer spreken, maar voor de praktijk is er in wezen weinig veranderd met de komst van de nieuwe systematiek.

Aandachtspunten voor de vastgoedpraktijk

Elk ruimtelijk plan van een initiatiefnemer dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en om wijziging van het geldende bestemmingsplan (uitwerkings- en wijzigingsplannen daarbij inbegrepen) of een omgevingsvergunning buitenplans afwijken vraagt, is Ladderplichtig. Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt onder meer bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Zo is de uitbreiding van een winkel- of kantoorruimte of een bedrijventerrein met minder dan 500 m^2 aan bruto-vloeroppervlak in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder.

Wanneer het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan groter is dan de gemeentegrens, is het voor de initiatiefnemer belangrijk te onderbouwen dat het plan geen negatieve ruimtelijke effecten op de regio heeft. Daarnaast dient de initiatiefnemer voorbereid te zijn op extra discussie wanneer het plan voorziet in een ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd gaat worden. De gemeente dient dan in beginsel vast te stellen en te onderbouwen dat het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing, dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid moet worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening moet namelijk onder meer beoordeeld worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd.

Het is voor concurrenten in de vastgoedbranche aantrekkelijk om een ruimtelijk plan te dwarsbomen door een beroep te doen op artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Dat gebeurde in de praktijk dan ook veelvuldig. Het relativiteitsvereiste ex artikel 8:69a Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan hier echter aan in de weg staan. Dit artikel sterkt ertoe dat de bestuursrechter een besluit niet mag vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appellant. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro heeft ten doel zorgvuldig ruimtegebruik ten behoeve van stedelijke ontwikkelingen te garanderen. De concurrent, werkzaam in hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied, dient aan te tonen dat er sprake is van relevante leegstand die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. Dit is doorgaans voor de appellerende concurrent een lastige horde. Onvoldoende is dat de ruimtelijke ontwikkeling leidt of kan leiden tot een verminderde vraag naar producten of diensten en daardoor tot daling van omzet en inkomsten van de eigen onderneming. Het enkele feit dat de ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot beëindiging van de eigen bedrijfsactiviteiten ter plaatse en daardoor tot leegstand van het in gebruik zijnde bedrijfsgebouw is op zichzelf eveneens onvoldoende om te concluderen dat zich relevante leegstand zal voordoen. Dit kan echter onder omstandigheden anders zijn, bijvoorbeeld als het bedrijfsgebouw dermate bijzondere bouwkundige dan wel locatie-specifieke eigenschappen heeft, dat andersoortig gebruik - al dan niet door transformatie - niet of onder zeer bezwarende omstandigheden tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast zou relevante leegstand zich voor kunnen doen indien als gevolg van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling leegstand ontstaat in de directe omgeving van het bij de concurrent in gebruik zijnde bedrijfspand, waarbij tevens het ondernemingsklimaat wordt aangetast. De ABRvS overdenkt dit in een zaak waar (zie ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2855) Karwei en Praxis Tuincentrum naast elkaar zijn gelegen op een terrein waar voor het overige geen publiekstrekkers zijn gevestigd. De komst van concurrent Bauhaus, met tuinmarkt, zou als gevolg van concurrentie kunnen leiden tot de sluiting van Praxis Tuincentrum. De eventuele leegstand van het pand van Praxis Tuincentrum zal naar het oordeel van de Afdeling relevant kunnen zijn voor het ondernemingsklimaat van Karwei. Karwei kan in dit voorbeeld daarom wel met succes een beroep doen op artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Het is voor concurrenten aantrekkelijk om een ruimtelijk plan te dwarsbomen door een beroep te doen op artikle 3.1.6, tweede lid, Bro.

Een observatie

Op dit moment is in het omgevingsrechtelijke domein het stikstofprobleem een hot item. Echter, de Ladder voor duurzame verstedelijking is ook nog steeds een belangrijk thema in de praktijk. Zo informeerde minister Ollongren bij brief van 29 augustus 2019 de Tweede Kamer nog over de uitkomsten van een onderzoek naar de werking van de nieuwe Ladder voor woningbouw. De Kamer had de minister namelijk gevraagd te onderzoeken of de Ladder moest worden aangepast om knelpunten weg te nemen die gemeenten bij woningbouwprojecten ervaren. Zo was de angst dat het met het oog op het woningtekort in sommige gevallen nodig zou zijn om over te programmeren, waarbij de vraag zich voordeed in hoeverre de laddertoets daarin in de weg staat. De uitkomst van dat onderzoek was overigens dat zowel provincies als gemeenten in het algemeen weinig knelpunten ervaren bij de uitvoering van de Ladder op het gebied van wonen. Wel heeft de minister een aantal aanbevelingen gedaan om de werking van de Ladder nog verder te verbeteren. Tot die tijd moeten wij het in de praktijk doen met de systematiek van de Ladder zoals uiteengezet in deze bijdrage.

Bronvermelding

1 Minister Ollongren, *Kamerbrief over rapport Ladder voor duurzame verstedelijking*, 29 augustus 2019.
2 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*, 13 maart 2012, www.rijksoverheid.nl.
3 PBL, ism KiM & CBS (2014), *Monitor Infrastructuur en Ruimte 2014*: Zicht op de effecten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Den Haag: PBL.
4 PBL, ism KiM & CBS (2016), *Monitor Infrastructuur en Ruimte 2016: Zicht op de effecten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*, Den Haag: PBL.
5 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, *Handreiking Ladder*, 31 mei 2017, www.infomil.nl.
6 R.J.J. Aerts & L. van der Meulen, '*De ladder voor duurzame verstedelijking*', Gst. 2016/92, p. 494-503.
7 Nota van Toelichting, *Stb.* 2017/182.
8 ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Hoogbouw: leren van beheren

Hoogbouw is opeens weer populair in Nederland. Dat was jarenlang anders, want het drama van de mislukte hoogbouwgolf uit de jaren 60/70 van de vorige eeuw – met als dieptepunt de Amsterdamse Bijlmermeer - daverde nog vele jaren na. De Bijlmer, een hoogbouw wijk met 17.000 woningen en meer dan 40.000 inwoners, werd voor meer dan twee derde afgebroken (Wassenberg, 2013, Bijlmermonitor, Klundert, 2014, Kleuver & Soomeren, 2009). Deze ‘saneringsoperatie’ kostte ongeveer anderhalf miljard euro[1].



P. van Soomeren

Paul van Soomeren is planoloog/demograaf (UvA) en sociaal geograaf (UvA). Hij werkte enkele jaren op de Universiteit van Amsterdam en bij de ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie, Hij startte in 1984 samen met Bram van Dijk het onderzoeks- en adviesbureau DSP-groep (www.DSP-groep.nl) waar thans meer dan 40 mensen werken.

De droom van eigenzinnige stadsontwikkelaars werd een nachtmerrie en leverde hoogbouw een flink trauma op (Dekker, 2017). “De Bijlmer staat symbool voor een hoogbouwwijk waar vanaf oplevering bijna alles mis ging dat mis kon gaan: cumulatie van probleemgroepen, sociale onveiligheid, drugsoverlast, en gering (financieel) draagvlak voor detailhandel en andere voorzieningen. Hoogbouw staat in het Hollandse geheugen gegrift als misère.” (Gadet, 2018)
De Bijlmer maakte onderdeel uit van de korte maar krachtige hoogbouwgolf in Nederland en Europa, zoals te zien is in figuur 1:

Figuur 1: De hoogbouwgolf in Nederland: hoogbouwwoningen (meer dan vijf verdiepingen) als percentage van het totale aantal sociale huurflats. Bron: Turkington et al. 2004.
Deze hoogbouwgolf kwam midden jaren 60 van de vorige eeuw in heel Europa op, maar verdween weer snel: *“Between 1960 and the mid-1970s high-rise buildings were constructed in all western countries. High-rise estates dominated the building in this era, and these years proved to be the time of peak housing production in the Netherlands and many other European countries. Housing production had to be optimised by reducing the variation in dwelling types, repetition of construction patterns and using new construction techniques. High-rise fulfilled these requirements. (...). In countries like France, Sweden, Germany, Britain and the Netherlands the majority of high-rise was built as public housing.”* (Wassenberg, 2006/192)

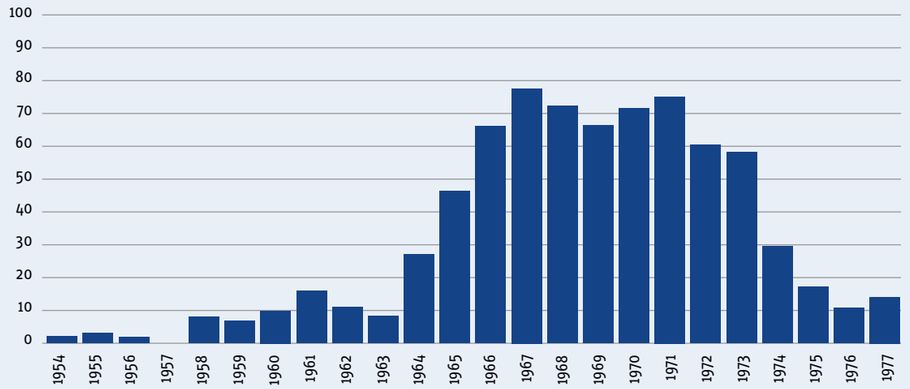
In de literatuur (Turkington et al 2004/7) worden zeven motieven genoemd die deze hoogbouwgolf verklaren.

- Om het nijpende woningtekort op te lossen;
- innovatieve technologie die hoogbouw makkelijker maakte;
- vertrouwen in ‘Moderne Architectuur’ voor een betere en eerlijker samenleving;
- het platteland vrijwaren van ‘urban sprawl’ zoals die zich in de VS voordeed;
- om in de vraag naar betere en ruimere huisvesting te voorzien;
- de competitie tussen gemeenten/volkshuisvesters om te voorzien in moderne huisvesting;
- overheidsbeleid dat radicale oplossingen steunde om de woningnood op te lossen.

De hoogbouwgolf bleek In Nederland – en ook in andere Europese landen – een korte oprisping. Maar niet lang daarna werd in Azië de hoogbouwgolf echt een tsunami. Misschien daardoor, maar deels ook gedreven door dezelfde motieven als in de jaren zestig, wint de laatste jaren In Nederland hoogbouw weer aan populariteit. Dat is niet zonder risico zoals de geschiedenis leert. Hoogbouw was in Europa, en zeker ook in Nederland, niet echt een succes. Misschien kunnen we iets leren van de geschiedenis?

1 Kosten anderhalf miljard euro minus een terugverdieneffect van ongeveer één miljard. De ‘echte’ kosten bedragen dus een half miljard.

FIGUUR 1
De hoogbouwgolf in Nederland: hoogbouwwoningen (meer dan vijf verdiepingen) als percentage van het totale aantal sociale huurflats.



Bron: Turkington et al. 2004

2. Hoogbouw en dichtheid

Wederom is anno 2020 het nijpende woningtekort een belangrijk motief om hoog te bouwen. Het klinkt aannemelijk: ‘we moeten de komende jaren heel veel mensen huisvesten en als we hoog bouwen kunnen we meer mensen kwijt’. Toch is deze redenering veel te simpel. Er wordt te makkelijk vanuit gegaan dat hoog bouwen betekent dat er veel meer woningen/mensen op een vierkante kilometer passen: hoog bouwen = hoge dichtheid. Dat kan gelden voor Azië waar de 50 of meer verdiepingen tellende hoogbouw dicht op elkaar staat. Het kan soms ook gelden voor hoogbouw dicht opeen bij centrum/stationslocaties. Toch blijkt hoogbouw en hoge dichtheid in Nederland een zeldzame combinatie. De Bijlmermeer was met al zijn hoogbouw de wijk met de laagste woningdichtheid in Amsterdam. Alice Coleman (1985) stelt in haar boek ’Utopia on Trial’ dat de aanname *“high-rise automatically means high density”* een hardnekkige mythe is. Om de hoogbouwflats heen is – het credo ‘licht, lucht en ruimte’ volgend – veelal sprake van veel groen en open ruimte. Coleman wijst er ook op dat hoogbouw allerlei voorzieningen vereist die in laagbouw vaak niet nodig zijn: trappenhuizen, hallen, liften, brand liften en – compartimenten, galerijen, technische/service ruimten, schachten, etc. Mede daarom pakt hoogbouw bijna altijd duurder uit dan laagbouw. In Nederland trekt ook architect Sjoerd Soeters van leer tegen hoogbouw en in het bijzonder tegen de nieuwe Amsterdamse hoogbouw die verkocht wordt als ‘Vancouver aan het IJ’. Soeters over deze, naast de Oranje-sluizen geplande, Sluisbuurt: *“In het geval van een project als de Sluisbuurt is de incongruentie van uitgangspunten nog schrijnender: het plan moet vooral uit hoge torens bestaan, die ook nog slank zijn, want dat is mooi. Dat is de duurste bouwvorm die bedacht kan worden: constructief, verhouding geveloppervlak/vloeroppervlak, verhouding netto/bruto, extra kosten brandweervoorzieningen, extra kosten installaties, extra kosten voor onderhoudsinstallaties.”(Stadszaken, 2019) En: “Hoogbouw is als een avocado. Naarmate het gebouw hoger wordt, wordt de pit groter en wordt het rendement voor het vloeroppervlak geringer. Dat daalt zelfs van zeventig tot tachtig procent naar vijftig procent. Bovendien is onze bodem niet geschikt voor hoogbouw. Bij ons in Amsterdam bijvoorbeeld moeten we tussen de 25 en 50 meter diep palen slaan voor hoogbouw en dan staat het hele zootje alsnog op naaldhakken te ‘tutelen’. (De Architect, 2018)*

3. CIAM: licht, lucht en ruimte in een functionele stad

De vaak lage bebouwingsdichtheid in Nederland komt mede voort uit het gedachtengoed van CIAM (Congrès Internationaux d’Architecture Moderne); een groep architecten en planologen die vanaf de twintiger jaren van de vorige eeuw tot eind jaren vijftig hun stempel drukten op het architectuur-debat met begrippen als de functionele stad, functiescheiding (wonen, werken, verkeer, recreatie) en licht, lucht en ruimte. Dit alles als reactie op de ellendige woonomstandigheden en sloppenwijken uit de 19de eeuw (Woud, 2010). Of zoals Le Corbusier in zijn Athens Charter (1933) stelde: *CIAM 29 (recommendation): ”High buildings, set far apart from one another, must free the ground for broad verdant areas. Indeed, they will have to be situated at sufficiently great distances from one another, or else their height, far from being an improvement of the existing malaise, will actually worsen it; that is the grave error perpetrated in the cities of the two Americas. (...) a city (...) population density must be great enough to justify the installation of the communal facilities that will form the extensions of the dwelling. Once this density has been determined, a presumable population figure will be adopted, permitting the calculation of the area to be reserved for the city.”*(Modernist Architecture, 2010)

Het citaat is een pleidooi voor hoog bouwen in hele lage (!) dichtheid. Hoogbouw in een open zee van veel openbaar groen. Het oordeel van de bekende architect en MIT professor John Habraken is niet mals als hij vaststelt dat er vaak gewoon veel te veel openbare ruimte is waar slecht zicht/controle op is en waar het onderhoud en de sociale veiligheid bedroevend zijn (Habraken, 2000): *“We have drifted away from territorial patterns so that we tend to maximize public space, ignore territorial boundaries, have forgotten how to treat territorial edges and do not like gates. Territory is established by giving control to inhabitants.”*

(Habraken, 2003). Ook anderen steunen Habraken in zijn harde oordeel (Jacobs, 1961, Newman, 1972 en 1980, Kube, 1982, Soomeren, 1989 en Soomeren et al, 2014).

De CIAM ideeën mogen misschien een prima reactie geweest zijn op de 19de -eeuwse sloppenwijk-ellende, maar met name de nadruk op lage dichtheden in combinatie met hoge gebouwen pakt tegenwoordig nogal eens slecht uit, omdat die (openbare) ruimte veel kosten verhogend onderhoud vergt, slecht controleerbaar en te overzien is, met als resultaat een gebrekkige sociale veiligheid. Hoogbouw op zich hoeft niet altijd problematisch te zijn of worden (Aquilué en Stummvoll, 2015, Soomeren et al 2014 en 2016), maar wie hoog wil bouwen begint wel gelijk met een 5-0 achterstand.

- Hoogbouw is duur,
- is minder geschikt voor gezinnen met kinderen,
- is – zeker in het extremer wordende Nederlandse klimaat – 'winderiger' en daarmee minder aangenaam[2],
- kent meer semi publieke ruimtes en dat leidt nogal eens tot (interetnische) conflicten en gedoe (Crul et al 2020),
- en er is bij een slecht monotoon ontwerp – denk aan een dode plint vol bergingen – vaak sprake van sociale onveiligheid (Soomeren, 2013), zeker als de ruimtes tussen de gebouwen groot, groen en onoverzichtelijk zijn (Korthals Altes, 1987).

Het gaat zeker niet alleen om de vraag hoe hoog een gebouw is, er zijn veel meer variabelen van belang, maar die hebben planologen en architecten zelden goed op het netvlies. Wie hoog wil bouwen, moet dan ook vaak op de kostbare beheer-blaren zitten.

Nu wordt er tegenwoordig – vergelijkbaar met de Aziatische hoogbouw – anders gebouwd: geen galerijflats meer, maar een flinke parkeergarage en daarop hoogbouw waarbij de afzonderlijke flats met lift en trappenhuis direct vanuit de garage bereikbaar zijn en er per verdieping 2 of 4 flats aansluiten op liften en trappenhuis. In Azië staat er dan vaak nog een hek om een complex van hoogbouwtorens heen met een security guard, slagboom en geautomatiseerde nummerplaat herkenning (ANPR). De contacten in het gebouw tussen buren zijn vaak beperkt (hoogstens per verdieping of soms in de lift). Bovendien maakt een dergelijk gebouw/complex geen deel uit van de stad; is het geen 'onderdeel van het stedelijk weefsel' zoals dat in planologen-taal heet. Dit type gebouw vormt in principe een "gated community". Wereldwijd is dit overigens wel een woonvorm die zich in een toenemende populariteit mag verheugen (Glaze et al. 2006), waarbij 'Desire for security and fear of crime' vaak een belangrijk argument is. Interessant genoeg nestelen ook criminelen zich er graag. Je ziet de vijand van verre aankomen en bent er - als je dat wilt - totaal anoniem en kan per auto ongezien arriveren en vertrekken. Dat sociale isolatie geen soft begrip is laat Eric Klinenberg (2002) in zijn boek Heatwave zien: anoniem wonende personen die weinig contacten hebben met familie en buren komen in grote getale in de – soms dodelijke – problemen in een extreme crisis (hittegolf, pandemie). Niemand die hen ziet, kent of helpt.

2 Om dit probleem voor te zijn, worden gebouwen - en tegenwoordig zelfs hele wijken - op schaal in de windtunnel gecheckt. Er zijn vele preventieve maatregelen mogelijk: van beplanting tot en met het verder uit elkaar zetten van de gebouwen.

4. Leren

Hebben planologen, architecten, volkshuisvesters en beleggers iets geleerd uit het verleden en de beheer ervaringen – met name in Europa – van de eerste hoogbouwgolf?

Leren door structureel te evalueren blijkt in de wereld van bouw en beheer lastig. Of zoals een Nederlandse planner opmerkte: 'we leren nooit ons lesje, dat zouden we wel moeten doen, maar we nemen gewoon de tijd niet om te reflecteren'. Als er al iets geleerd wordt, blijft dat vaak impliciet in het hoofd van die ene planner of ontwerper zitten. Er is niet sprake van een structurele evaluatie achteraf – leren van beheren – waaruit lessen voor de toekomst kunnen worden getrokken. (Soomeren et al, 2014/65) In de architectuurbladen beklijft alleen het fraaie zonnige beeld bij oplevering, waarbij mensen zorgvuldig uit het beeld blijven op dat ene lachende jonge gezin met vrolijke kinderen in zomerkleding na.
"After nearly a hundred years of renewal in architecture and urban building it may be a cause for wonder that the unacceptable inner-city forms which were then rejected (PvS: door de CIAM aanhangers) have become an inspiration for urban planners in their search for new diversity and shapes in the compact city. It illustrates the temporary blindness that invariably accompanies revolutionary ideas. While innovation sometimes leads to improvement it is nearly always also coupled with rejection of what was essentially valuable and needed to be cherished." (Zimmerman, 2007)

Met de *'search for new diversity and shapes in the compact city*' refereert Zimmerman aan Amerikaanse critici als Jane Jacobs (1961), Lewis Mumford (1961) en Christoffer Alexander (1977). Of in Europa Jan Gehl (2010) en recent in Nederland Foor Milikowski (2018). Denkers en doeners die opstonden tegen megalomane en monotone stadsvernieuwing en die die zaken als diversiteit, zicht op de straat, functiemenging en de menselijke maat belangrijker achten dan gebouwen en hun vorm. Misschien vinden ze die menselijke maat en diversiteit in Azië (nu nog) minder belangrijk (Yuen & Yeh, 2011) en ongetwijfeld vergeten we in Nederland - in alle haast om veel en hoog te bouwen – de eerder geleerde lessen, maar misschien moeten we toch serieuzer proberen te reflecteren op de lessen uit het verleden: leren van beheren.

Bronvermelding

- Alexander, C. , Ishikawa, S. en Silverstein, M. (1977) A Pattern -
- Language; Towns, Buildings, Construction. Oxford University Press Inc (in het Nederlands uitgegeven als: Een patroontaal; steden, gebouwen, constructie).
- Aquilué, J. I. en Stummvoll, G.(2014) Bellvitge: Unexpected Success – Against all Odds, (COST-action TU1203 case study). Zie: www.costtu1203.eu
- Bijlmermonitor. Vanaf de start van de vernieuwing (sloop/nieuwbouw) in de Bijlmer is er jaarlijks (later twee jaarlijks) gekeken naar de effecten van die operatie op tal van doelen/terreinen. Dat onderzoek werd uitgevoerd door DSP-groep in samenwerking met de Dienst Onderzoek en Statistiek Gemeente Amsterdam. Een voorbeeld van een rapportage: Bijlmermonitor 2010 (Voortgang vernieuwing Bijlmermeer 1994-2009), Amsterdam, 14 december 2010. Jolien Terpstra, Justin de Kleuver en Paul van Soomeren m.m.v. O&S
- Coleman, A.M. (1985), Utopia on trial: Vision and reality in planned housing. London: Hilary Shipman
- Crul, M., Steinmetz, C.H.D. en Lelie, F. (2020) How the Architecture of Housing Blocks Amplifies or Dampens Interethnic Tensions in Ethnically Diverse Neighbourhoods. In: Social Inclusion (ISSN: 2183–2803), Volume 8, Issue 1, Pages 194–202
- De Architect (2018). Is hoogbouw de oplossing voor de krapte op de woningmarkt? Geraadpleegd 22-02-2020, te: https://www.dearchitect.nl/architectuur/artikel/2018/01/hoogbouw-de-oplossing-voor-de-krapte-op-de-woningmarkt-101186551?_ga=2.187476333.452590955.1582378230-1515937977.1582378230
- Dekker, D. (2017) De betonnen droom; De biografie van de Bijlmer en zijn eigenzinnige bouwmeester. Thomas Rap, Amsterdam
- Habraken, N. John (2000). The Structure of the Ordinary; Form and Control in the Built Environment. MIT Press. Citaat: interview met John Habraken voorafgaande aan het congres van de International CPTED Association, Amsterdam 2003
- Gadet, J. (2018) Ondermijnt hoogbouw de menselijke maat. Agora 3
- Gehl, J. (2010) Cities for People, Island Press.
- Glaze, G., Webster, C. en Frantz, K. (ed.) (2006) Private cities (Global and local perspectives). Routledge Studies in Human Geography, Routledge, London/New York
- Jacobs, J. (1961) Dead and life of great American cities. New York: Random House
- Kleuver, J. de & Soomeren, P. van (2009). The Bijlmermonitor laat zien wat er echt veranderd is. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2009 (5), 51-55.
- Klinenberg, E. (2002). Heat wave, a social autopsy of disaster in Chicago. Chicago/London: The University of Chicago Press.
- Klundert, W. van de (2014), Bijlmermeer regenerated, Dissertation Westminster University London, London.
- Korthals Altes, H.J. (1087) Hoogbouw gewogen. All you need is LOV. Bureau Criminaliteitspreventie, Amsterdam.
- Kube, E. (1982), Städtebau, Wohnhausarchitektur und Kriminalität. Prävention statt Reaktion, Kriminalistik Verlag, Heidelberg.
- Lukas, T. (2007), Crime prevention in high-rise housing: lessons from the crime prevention carousel (sharing good practice in crime prevention, based on the evaluation of physical rehabilitative and social schemes in problematic urban areas in member and accession states). Part A:Final Report AGIS (JAI/2004/AGIS/164), Max Planck Institute for Foreign and International Criminal Law, Freiburg.
- Lukas, Tim (ed.) (2007) Crime Prevention in High-rise Housing. Lessons from the Crime Prevention Carousel. Kriminologische Forschungsberichte, Berlin, Duncker & Humblot, 2007, 132 p.
- Milikowski, F. (2018) Van wie is de stad; De strijd om Amsterdam. Atlas Contact, Amsterdam
- Modernist Architecture (2010). CIAM's "The Athens Charter" (1933). geraadpleegd 22-02-2020, te https://modernistarchitecture.wordpress.com/2010/11/03/ciam%E2%80%99s-%E2%80%9Cthe-athens-charter%E2%80%9D-1933/
- Mumford, L. (1961) The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects. Harcourt Brace and World, New York
- Newman, O. (1972),) Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design, Macmillan, New York, NY.
- Newman, O.(1980),Community of Interest, Doubleday, New York, NY.
- Soomeren, P. van (1987/1989). The physical urban environment and reduction of urban insecurity and crime prevention; Town planning and insecurity: a general introduction; Paper by Paul van Soomeren; Conference in Barcelona 17-20 November 1987; Council of Europe/City of Barcelona. In: Urban Renaissance in Europe (Local Strategies for the Reduction of Urban Insecurity in Europe), Study Series nr. 35, p. 219-233; Council of Europe, Standing Conference of Local and Regional Authorities of Europe, Strasbourg 1989.
- Soomeren, P. van (2013) Tackling Crime and Fear of Crime Through Urban Planning and Architectural Design. Chapter 12 (page 219-272) in: Crowe, T. (2013) Crime Prevention Through Environmental Design
- Soomeren, P, van, Klundert, W. van de, en Kleuver, J. de (2014) High-rise in trouble; Dream, nightmare and awakening: the case of Bijlmermeer in Amsterdam (COST-action TU1203 case study). Zie www.costtu1203.eu
- Soomeren, P, van, Klundert, W. van de, Aquilué, J. I., en Kleuver, J. de (2016) High-rise in trouble? Learning from Europe, Journal of Place Management and Development 9 (2): 224-240, DOI: 10.1108/JPMD-12-2015-0058
- Stadszaken (2019). Zo realiseer je hoge dichtheden zonder hoogbouw. Zie https://www.stadszaken.nl/ruimte/gebiedsontwikkeling/2124/zo-realiseer-je-hoge-dichtheden-znder-hoogbouw (geraadpleegd 22-02-2020)
- Turkington, R., Kempen, R. van and Wassenberg, F. (eds.) (2004) High-rise housing in Europe Current trends and future prospects. Housing and Urban Policy Studies 28. OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies Delft University of Technology, Delft, The Netherlands
- Wassenberg, F. (2006) The integrated renewal of Amsterdam's Bijlmermeer high-rise. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft

3/4.2006, page 191- 202
- Wassenberg, F. (2013). Large housing estates: ideas, rise, fall and recovery. The Bijlmermeer and beyond. Delft: Delft University Press.
- Woud, A. van der (2010) Koninkrijk vol sloppen; Achterbuurten en vuil in de 19de eeuw. Bert Bakker, Amsterdam.
- Yuen, B. en Yeh, A.G.O. (2011) High-rise living in Asian Cities. Springer.
- Zimmerman, N. (2007), “Foreword in Lucas, 2007 (AGIS)”, zie: www.dspgroep.eu/newsitem/ 688/the_ crime_prevention_ carousel.html

Samen-werken aan circulair bouwen



M.J.R. Barckhof

Maarten Barckhof is transitiemanager, sr. communicatieadviseur, directeur van Synerco Communicatie en voorzitter van Stichting Circulair Bouwen. Hij is actief op het gebied van verduurzaming, circulaire economie en de Sustainable Development Goals. Hij richt zich met name op het opzetten en managen van complexe, grensverleggende projecten, ketensamenwerking en het betrekken van onderwijs, bedrijfsleven, overheden en ngo's, strategie- en visieontwikkeling, multi-stakeholder communicatie en draagvlak en alignment.

De bouw is grootverbruiker van grondstoffen en energie en veroorzaakt veel CO2-uitstoot, bijvoorbeeld bij de fabricage van traditioneel beton. Ook komen er in de bouw veel afvalmaterialen vrij, welke nu nog zelden hoogwaardig worden hergebruikt. . Klimaatverandering, vervuiling van de omgeving (denk hierbij aan de PFAS-crisis) en discussies over natuurbehoud en ecologie (zoals bij de stikstofcrisis) zorgen ervoor, dat bouwprojecten niet meer van de grond komen.

Het is tijd dat de bouwsector de bakens gaat verzetten. Klimaatverandering is één reden hiervoor, maar denk ook aan duurzaamheid, morele overwegingen, juridische, geo-politieke en economische argumenten. Er dienen zich kansen aan om op een andere manier te gaan ontwerpen en te ondernemen. Circulaire bouw kan voor veel van onze huidige uitdagingen een oplossing bieden. Daarbij gaat het deels om technologische innovaties, maar veel meer nog om andere manieren van organiseren.

Het is tijd dat de bouwsector de bakens gaat verzetten.

Verspilling is gewoon dom

Klimaatverandering valt inmiddels moeilijk meer te ontkennen. In sommige delen van de wereld komen nu vaker dan voorheen bosbranden en perioden van grote droogte voor, terwijl er in andere delen juist sprake is van extreme koude, orkanen die krachtiger zijn dan voorheen en extreme hoeveelheden neerslag in korte tijd. Globaal gezien is er sprake van een doorgaande trend van temperatuurstijging, waarbij de poolkappen weg smelten en de zeespiegel langzaam stijgt. We zijn in hoge mate afhankelijk van de aanwezige grondstoffen en van een delicaat evenwicht van heel veel processen op aarde die in elkaar grijpen. Door de groei van de wereldbevolking worden essentiële grondstoffen steeds schaarser en maken onze afvalstoffen de aarde steeds minder leefbaar. Een meetmethode die dit in 1 cijfer probeert te vatten is de Earth Overshoot Day, de datum waarop we wereldwijd evenveel natuurlijke grondstoffen hebben gebruikt als de aarde in één jaar kan produceren, oftewel de dag waarop we gaan interen op onze reserves. Nog nooit eerder viel deze dag zo vroeg in het jaar: in 2019 was dit moment bereikt op 29 juli. Een andere manier om de urgentie voor het anders inrichten van onze economie en samenleving inzichtelijk te maken is, dat indien we wereldwijd onze huidige manier van leven, produceren en consumeren willen handhaven, we op dit moment al ruim 2 aardbollen nodig hebben om ons te voorzien van de benodigde grondstoffen. Kortom, ons systeem is niet duurzaam. Los van de morele overwegingen, dat wil zeggen onze plicht om de aarde leefbaar achter te laten voor de generaties die na ons komen, zijn er ook juridische argumenten die ons kunnen motiveren om te streven naar verandering. In de Klimaatzaak van Urgenda in 2015 tegen de Nederlandse Staat oordeelde het gerechtshof, dat de uitstoot van broeikasgassen in Nederland eind 2020 tenminste 25 procent lager moet zijn dan in het geval was in 1990. Deze uitspraak, die uitgaat van de zorgplicht van de Staat en mede gebaseerd is op het Europese Verdrag voor de bescherming van de Rechten van de Mens, is op 20 december 2019 door de Hoge

Raad nogmaals bevestigd. Economisch gezien is het ook niet erg slim om bij toenemende schaarse waardevolle grondstoffen weg te gooien (de lineaire economie van take, make, dispose), en dus is het verstandig om uiteindelijk zoveel mogelijk zelfvoorzienend te worden. Immers, onzekerheid over materiaalbeschikbaarheid leidt tot ongewenste prijsvolatiliteit (door fluctuatie in grondstoffenprijzen nemen risico's toe) en komt de concurrentiepositie in gevaar. Dit leidt op veel plaatsen in de wereld tot instabiliteit, gewapende conflicten en vluchtelingenstromen.

Wetenschap

Inmiddels hebben we vanaf 1995 maar liefst 25 internationale conferenties gehad, de zogenaamde Conferences of Parties (COP's), waarbij eerst gestreefd werd naar het tegengaan en later het zoveel mogelijk beperken van klimaatverandering. Hierin werkt men samen met het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). Deze laatste instantie kwam in oktober 2018 met een *Special Climate Report*, waarin gesteld werd, dat beperking van de werelwijde temperatuurstijging tot 1,5 graad – de grens om onze aarde op langere termijn leefbaar te houden – mogelijk is, maar dat dit een enorme transitie vergt op het gebied van landgebruik, energie, industrie, gebouwen, transport en stedelijke ontwikkeling. Al deze aspecten raken ook aan de bouwsector. Naast door NGO's afgedwongen beleid (Urgenda, PFAS) zal het naar verwachting op termijn leiden tot nieuwe wet- en regelgeving, zoals incentives bij aanbestedingen voor hoogwaardig hergebruik van materialen en forsere beprijzing van energie en CO2-uitstoot.

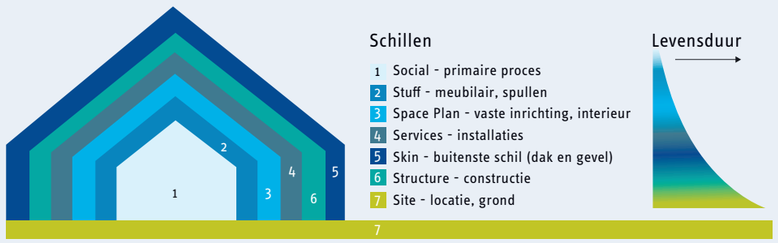
> Incentives bij aanbestedingen voor hoogwaardig hergebruik van materialen en forsere beprijzing van energie en co_2-uitstoot.

Politiek

Onze vaderlandse politiek is relatief laat in beweging gekomen en zet in nu fors in op energietransitie en circulaire economie. In september 2016 heeft Rutte-II het *Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050* gepresenteerd. Het doel is een duurzame, volledig circulaire economie in 2050, en al in 2030 50% minder verbruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen). Deze plannen mondden in 2017 uit in *het Nationaal Grondstoffenakkoord*, met diverse transitieagenda's, waaronder een agenda voor de bouwsector. Op 8 februari 2019 bood staatssecretaris Stientje van Veldhoven namens het kabinet het *Uitvoeringsprogramma Circulaire economie 2019-2023* aan aan de Tweede Kamer, en op 21 februari 2019 werd dit programma gepresenteerd tijdens de Nationale conferentie Circulaire economie in Den Haag. Bijna tegelijk kwam het Transitiebureau Circulaire Bouweconomie met een brochure getiteld *Naar een circulaire bouweconomie. Uitvoeringsprogramma 2019.*

Wat in deze publicaties opvalt, is de opsomming van mooie ambities en tegelijkertijd de in zeer algemene termen geformuleerde wijze hoe we deze doelen moeten bereiken: productinnovatie, marktontwikkeling, vraagsturing, betere financiering, creëren van experimenteerruimte en uniformering van meetmodellen en materialenpaspoorten, en het werken aan bewustwording en kennisdeling. Maar hoe krijgen we dan de markt in beweging, hoe zorgen we dat overheden, het bedrijfsleven en opdrachtgevers samen tot nieuwe circulaire projecten en business gaan komen? Ook hier heeft men alles uit de kast getrokken: nieuwe platforms, samenwerkingsverbanden, een versnellingshuis en een renovatieversneller, een innovatiecentrum en aanjaagteams, uiteraard een task force, green deals, probleemverkenningen, inventarisaties en agenda's. Er zijn nog te weinig aansprekende voorbeelden, dus bekende projecten als een 'plastic road' en een 'circulair viaduct' passeren opnieuw de revue. Verder wordt er gevraagd om meer onderzoek, gezegd dat we nieuwe wegen moeten inslaan, en geroepen dat we het gewoon moeten gaan dóen.

FIGUUR 1
Model van Stewart Brand



Technologische innovaties

Een systematische en integrale aanpak ontbreekt echter nog. Hoe kunnen we een circulaire bouweconomie tot stand brengen? Uiteraard zijn er de diverse technologische innovaties, zoals modulair bouwen en nieuwe bio-based producten. Er worden energieneutrale woningen gebouwd. Er zijn producten zoals grasfalt en grasbeton, waarbij plantaardige producten voor de binding zorgen, het gebruik van fossiele grondstoffen sterk vermindert (zoals het gebruik van bitumen) en de CO2-uitstoot wordt beperkt of zelfs CO2 wordt vastgelegd. Er wordt geëxperimenteerd met houtbouw. Er is het model van *Stewart Brand* uit 1994, dat bij een pand 6 schillen definieert. Voor iedere 'schil' is er een eigen levensduur en aanpak: Site, Structure, Skin, Services, Space, and Stuff. Dat veronderstelt, dat er uiteindelijk grootschalig, industrieel, modulair en dus losmakelijk gebouwd gaat worden. Prof. Hennes de Ridder van de TU Delft had een vooruitziende blik en publiceerde hierover al in 2011: *De legolisering van de bouw*. Diverse bouwondernemingen zijn al heel actief, zoals VolkerWessels samen met Rau Architecten met hun circulaire huisvesting van Alliander in Duiven, Heijmans die systematisch aandacht besteedt aan biodiversiteit en ecologie en BAM met het ABN Amro Paviljoen Circl op de Zuidas in Amsterdam.

Sociale innovaties

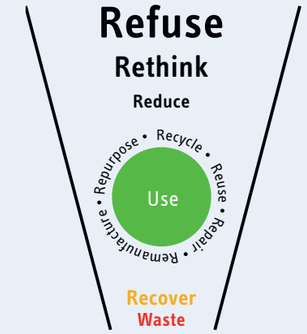
En toch, technologische innovaties dragen slechts 25% bij aan de circulaire economie (prof. Jan Jonker, 2018). Het overgrote deel betreft namelijk sociale innovaties (organisatie, samenwerkings- en financieringsvormen, de rol van de opdrachtgever, de rol van de consument, etc.) De Ladder van Lansink, later door prof. Jacqueline Cramer verder verfijnd tot het 10-R-model, is een handig hulpmiddel om te komen tot hoogwaardig hergebruik. Actuele diensten die de bouwsector kunnen helpen bij de transitie naar een circulaire economie zijn systemen als Madaster, een online bibliotheek om materialen in de gebouwde omgeving vast te leggen voor toekomstig hergebruik, en grondstoffen- en materialenbanken als Instert. Het is belangrijk om bij circulariteit ook aandacht te hebben voor de juridische aspecten. Het betekent vaak nieuwe vormen van ketensamenwerking, nieuwe producten die langdurig hun waarde moeten behouden, nieuwe diensten (zoals PaaS – product as a service) en nieuwe vormen van aanbesteding. Het contractrecht, goederenrecht, privaatrecht en het Nederlandse en Europese aanbestedingsrecht zijn daarbij belangrijk. Denk hierbij ook aan de financiële aspecten als fiscaliteit, verzekeringskwesties en circulaire verdienmodellen. Een mooi voorbeeld hierbij is een lease-gevel, met ingebouwde installaties. Wie is de wettelijke eigenaar, wat gebeurt er bij brand of schade, kan de producent de gevel terugnemen zonder iets terug te plaatsen, voor wiens rekening komt de OZB?

Goede verantwoording

Ook belangrijk is, om circulaire keuzes goed te verantwoorden en 'greenwashing' te voorkomen. Daarvoor zijn er diverse meetmodellen beschikbaar, zoals die van W/E-adviseurs en Optimal Planet. Een probleem daarbij is, dat van diverse nieuwe producten LCA-gegevens (nog) niet beschikbaar zijn. In ons project circulair fietspad Zevenaar hebben we geprobeerd om zoveel mogelijk dimensies in te voeren in ons meetsysteem:

1. materialen, bedrijfsprocessen en ketens;
2. aanleg, beheer en onderhoud, end-of-life oplossingen;
3. parameters als CO2-uitstoot en andere emissies, energieverbruik en duurzame energie, bio-based materialen, verspilling, afval en hoogwaardig hergebruik, personeel en maatschappij (sociale dimensie van circulariteit).

FIGUUR 2
De ladder van Lansink



Later door prof. Jacqueline Cramer verder verfijnd tot het 10-R-model

Het blijft ingewikkeld. Circulair bouwen is soms pas na 2 of 3 cycli van hergebruik goedkoper dan gangbaar en dat is iets wat ver in de toekomst gaat gebeuren. Het is moeilijk om dat nu al te borgen. Het is natuurlijk wel zo, dat hoe meer er demontabel en flexibel gebouwd wordt (waarbij een pand gemakkelijk nieuwe functies kan krijgen), hoe minder grondstoffen er verspild zullen worden.

Systematisch en integraal voortbouwen

Om écht circulaire stappen te zetten moet dus het héle plaatje kloppen. Financiëel, juridisch, communicatie, organisatie en co-creatie, circulaire aanbesteding, de ontwikkeling van innovatieve bio-based producten en circulariteit meetbaar maken. We hebben in 2018 en 2019 binnen het Efro-project de Hotspot Circulaire Weginfrastructuur met al deze aspecten geoefend, breed kennis en ervaringen gedeeld en pilots gedaan met nationale uitstraling. Naast het toepassen van allerlei technologische innovaties zoals (gr)asfalt en grasbeton was het proces erg belangrijk: samen optrekken en leren met alle stakeholders op basis van gelijkwaardigheid in een bouwteam, ambities vaststellen, obstakels overwinnen en het gebruik van meetmodellen waardoor we aantoonbaar het best passende ontwerp binnen het budget konden kiezen. Voor deze vernieuwende werkwijze en de innovatieve producten heeft het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat hiervoor de Koopwijsprijs 2018 toegekend voor ons circulaire fietspad in Zevenaar. Met deze aanpak gaan we door. Dat zal zijn in de vorm van het Living Lab Circulaire Fietsinfrastructuur, een open en meerjarig innovatieplatform waar overheden, bedrijven, onderwijs, ngo's en burgers samen optrekken. Het is een zeer efficiënte aanpak voor complexe uitdagingen zoals de transitie naar een circulaire bouweconomie. De kerngroep met meerdere schillen van experts en

meelezers werken samen aan de hand van een aantal spelregels: gelijkwaardigheid, respect voor elkaars belangen, open delen van informatie, commitment en geen ‘free riders’ en geen hiërarchie. De Living Lab-sessies zijn gebaeerd op op de methode van The Natural Step en het Framework for Strategic Sustainable Development (FSSD). Deelnemers aan het Living Lab zijn bedrijven, overheden, onderwijsinstellingen en burgers/ngo’s. Ons volledige rapport met aanbevelingen en tips is voor iedereen gratis te downloaden op www.circulairbouwen.org.

Systeemverandering

Willen we echt werk maken van circulaire economie, dan is daarvoor een systeemverandering nodig. Het vraagt om organisatorische veranderingen en een nieuw economisch model, waarbij we gaan van competitie naar co-creatie. Alle spelers in het spel – bestuurders, beleidsmedewerkers, ontwerpers, bouwers, toeleveranciers, etc. – krijgen te maken met nieuwe rollen, processen, regels, tools, posities en definities. Er is tijd, ruimte en vertrouwen nodig om te werken aan deze transitie.

Bronvermelding

- Earth Overshoot Day https://www.overshootday.org
- De Circulaire Economie. Denkbeelden, ontwikkelingen en business modellen. White Paper. Prof. dr. Jan Jonker, Hoogleraar Duurzaam Ondernemen aan de RU Nijmegen, januari 2018. (p. 9).
- Artikel ‘Milieustraat nieuwe stijl: de Grondstoffenbank van de toekomst.’ Verschenen in het vakblad GRAM, april 2018. https://www.nvrd.nl/gram
- LEGOlisering van de bouw. Industrieel maatwerk in een snel veranderende wereld. 2011. Prof. Dr. Ir. Hennes de Ridder, gepensioneerd hoogleraar Integraal Ontwerpen aan de TU Delft
- Stewart Brand 6S-model. How Buildings Learn: What Happens After They’re Built (Brand, 1994). Later in 1997 verwerkt in een zes-delige BBC-serie, nog via Youtube te bekijken.
- VPRO Tegenlicht De Houtbouwers. https://www.vpro.nl/programmas/tegenlicht/kijk/afleveringen/2019-2020/houtbouwers.html
- Rijksoverheid over circulariteit. https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050
- Madaster. https://www.madaster.com/nl
- Insert. https://www.insert.nl

Woning-bouw in de 21e eeuw

Woningbouw staat weer volop in de belangstelling in Nederland. Tien jaar na het opheffen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) wordt van verschillende en soms onverwachte kanten gepleit voor meer beleidsaandacht voor het woningtekort en het ordenen van de ruimte. Zo pleit NVM nu al een paar jaar voor meer regie op de woningmarkt, maar vooralsnog is daar geen sprake van.



J. Claassens

Jip Claassens is onderzoeker bij de afdeling Ruimtelijke Economie van de Vrije Universiteit Amsterdam.



E. Koomen

Eric Koomen is universitair hoofddocent bij deze afdeling. In hun onderzoek richten zij zich op het verklaren van ruimtelijke ontwikkelingen zoals verstedelijking.

Waar Nederland in de vorige eeuw bekend stond om actief, centraal gestuurd woningbouwbeleid (groeikernen, VINEX-locaties) en ruimtelijke restricties (Rijksbufferzones, Groene Hart) stonden de afgelopen decennia in het teken van decentralisatie en deregulering. De Vrije Universiteit Amsterdam doet onderzoek naar de gevolgen van deze beleidswijzingen voor de omvang en locatie van woningbouw. In dit artikel presenteren wij enkele resultaten uit dat onderzoek en gaan we in op de volgende vragen:

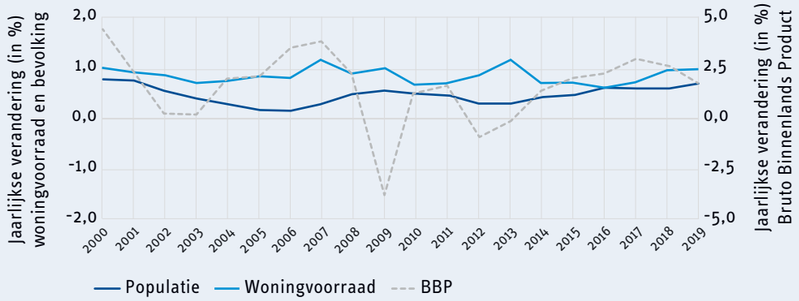
1. Hoe heeft de woningvoorraad zich sinds 2000 ontwikkeld?
2. Op wat voor locaties zijn die woningen gerealiseerd?
3. Hoe verhouden de ontwikkelingen in de grootstedelijke regio’s zich tot die daarbuiten?
4. Hoe heeft de betaalbaarheid van woningen zich ontwikkeld?

1. Woningvoorraad

In de discussies over het woningtekort komt vaak naar voren dat er te weinig gebouwd wordt in relatie tot de bevolkingsgroei. De opeenvolgende crises worden daarbij vaak als verklaring genoemd. Het is dan ook interessant om te zien hoe deze fenomenen zich sinds 2000 hebben ontwikkeld. Het voordeel van een wat langere periode is dat incidentele uitschieters en jaarlijkse schommelingen niet zo’n grote invloed hebben. De onderstaande figuur presenteert de jaarlijkse groei van de woningvoorraad, bevolkingsomvang en Bruto Binnenlands Product (BBP). Hierin zien we dat de woningvoorraad de gehele periode tamelijk gestaag groeide met ongeveer een procent per jaar. Deze groei lag structureel hoger dan de groei van de bevolking. In totaal nam de woningvoorraad tussen 2000 en 2020 toe met ruim 1,1 miljoen wooneenheden tot een totaal van ongeveer 7,9 miljoen[1], terwijl de bevolking met ruim 1,5 miljoen inwoners groeide tot ongeveer 17,4 miljoen (CBS, 2020a). Uitgaande van een gemiddelde woonbezetting van 2,2 inwoners per wooneenheid is er genoeg gebouwd voor de bevolkingsgroei. Uiteraard is de vraag naar woningen afhankelijk van meer factoren dan alleen bevolkingsomvang (afnemende huishoudensgrootte, toename alleenstaanden, veranderende woonvoorkeuren), maar de suggestie dat het woningtekort vooral een gevolg zou zijn van de toenemende bevolking lijkt ongegrond. Bij het inschatten van de huidige woningbehoefte is het dan ook zaak rekening te houden met demografische ontwikkelingen en veranderingen in huishoudens-samenstelling en woonvoorkeuren. Waarbij niet uit het oog verloren moet worden dat ook het woningaanbod zijn eigen dynamiek kent. Het is zeer wel mogelijk dat de tegenwoordig zo verguisde babyboomers hun grote woningen binnen niet al te lange tijd willen inruilen voor iets dat beter past bij hun huidige levensfase.

1 De omvang van de totale woningvoorraad per 1 januari 2020 is gebaseerd op gegevens van CBS (CBS, 2020b), de jaarlijkse mutaties hebben we zelf berekend op basis van ruimtelijk specifieke gegevens van CBS (de zogenaamde vierkanten) en de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zoals we hierna beschrijven. Deze mutaties betreffen naast nieuwbouw ook andere netto toevoegingen aan de woningvoorraad.

FIGUUR 1



Procentuele jaarlijkse verandering in woningvoorraad en bevolking (linker as), en BBP (rechter as) in Nederland. Mutaties woningvoorraad gebaseerd op eigen analyses van jaarlijkse mutaties in CBS en BAG data tussen 1 januari van twee jaren, overige mutaties van CBS statline.

Uit figuur 1 blijkt ook geen relatie met de economische crises; het aantal woningeenheden nam toe, ongeacht de economische wind die er waaide. Maar ook de afnemende aandacht uit Den Haag voor woningbouw en bijvoorbeeld het langzaam vollopen van de VINEX-locaties heeft geen zichtbare invloed op de ontwikkeling van het aantal woningen.

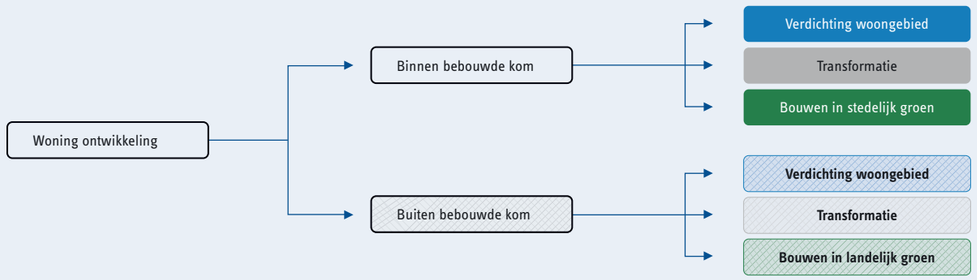
De groei van de woningvoorraad lag structureel hoger dan de groei van de bevolking.

2. Woninglocaties

Waar zijn al die woningen gebouwd nu er van hogerhand steeds minder sturing op woningbouw is? Worden er nieuwe locaties gevonden buiten de VINEX-locaties die eind jaren '90 zijn aangewezen? Zijn het vooral de spreekwoordelijke weilanden die volgebouwd worden sinds nationale ruimtelijke restricties zijn weggevallen? En hoe staat het met de realisatie van de verdichtingsambities sinds ISV-subsidies zijn weggevallen (BZK, 2011; ECORYS, 2006; LPBL, 2010)? Om dat te onderzoeken maken we gebruik van gedetailleerde ruimtelijke datasets met een ruimtelijke resolutie van 100 bij 100 meter die de woningvoorraad per jaar beschrijven. Deze data zijn gebruikt om te kijken hoeveel woningen er elk jaar op 1 januari stonden op elk jaar van 2000 tot 2020. Tussen elk jaar is telkens het verschil in aantal woningen per individuele 100x100 meter rastercel berekend. Dit levert een gedetailleerd ruimtelijk beeld op van de lokale netto groei (of afname) van de woningvoorraad per hectare. Sloop en nieuwbouw van de bestaande voorraad die niet tot verandering in dichtheid leidt speelt dus geen rol in onze analyse. Om te onderzoeken op wat voor type locaties de netto veranderingen plaatsvonden is gebruik gemaakt van een aanvullende ruimtelijke analyse. Allereerst is gekeken of veranderingen binnen de bebouwde kom plaatsvonden of daarbuiten. Hiervoor is de begrenzing van het bebouwd gebied van het jaar 2000 gebruikt die destijds door het ministerie VROM is opgesteld (Odijk, van Bleek, & Louwerse, 2004). Vervolgens is met behulp van het bestand bodemgebruik van het CBS gekeken op wat voor terreinen de nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in bestaande woongebieden (verdichting woongebied), voormalige werkgebieden (transformatie), en groene gebieden zoals sportparken, weiland, volkstuinen of natuurgebied (bouwen in stedelijk of landelijk groen). Figuur 2 geeft een schematisch overzicht van de zes woning¬ontwikkelingsprocessen die we met deze ruimtelijke analyse kunnen onderscheiden. Verdere details zijn elders beschreven (Claassens & Koomen, 2017).

FIGUUR 2

De zes verschillende woningontwikkelingsprocessen die wij in onze analyse hebben onderscheiden (uit Claassens and Koomen (2017)



Voor de jaren 2000 tot 2012 zijn de woningaantallen van de zogeheten CBS vierkanten gebruikt en vanaf 2012 de Basisregistratie van Adressen en Gebouwen (BAG). De BAG is de officiële registratie van alle gebouwen in Nederland en beschrijft onder meer bouwjaar, gebruiksdoel en locatie. De data hiervoor worden verzameld door gemeenten en beschikbaar gesteld door het Kadaster. De woningaantallen in deze dataset vormen sinds 2012 de bron voor de woningaantallen die CBS bijhoudt. Voor de eerdere jaren is de BAG niet te gebruiken en hanteerde CBS een eigen woningregister dat op basis van gegevens van gemeenten steeds werd geactualiseerd. Voor onze analyse hebben we de BAG data omgezet naar aantal woningen per 100 meter vierkant. Om te voorkomen dat de analyse beïnvloed wordt door verschillen in de definitie van woningen gebruiken we per periode alleen data uit dezelfde bron. Het verschil in aantal woningen in beide bestanden bedroeg op 1 januari 2012 ongeveer 121.000, maar dat speelt in onze analyse geen rol omdat we alleen naar verschillen binnen dezelfde dataset kijken.

Wanneer we voor elk jaar in elk van de zes woningontwikkelingsprocessen het aandeel van de netto woningtoevoegingen visualiseren krijg je onderstaand Figuur 3. Hierin is duidelijk een trend te zien: stedelijke verdichting van bestaand woongebied piekte in 2013 en nam sindsdien iets af. Opvallend is dat gemiddeld zo'n 24% van nieuw toegevoegde wooneenheden in bestaand woongebied zijn toegevoegd. Dat kan komen door opvulling van voorheen onbebouwde stukjes, afbreken van woningen en terugbouwen in hogere dichtheid, of het splitsen en/of uitbreiden van bestaande woningen. Bij dat laatste gaat het om relatief kleinschalige aanpassingen van de woningvoorraad aan veranderende vraagomstandigheden. Verder zien we dat stedelijke transformatie van voormalige werkgebieden meer dan verdubbeld is van 13% in 2001 naar 30% in 2019.

De stedelijke transformatie van voormalige werkgebieden is meer dan verdubbeld van 13% in 2001 naar 30% in 2019.

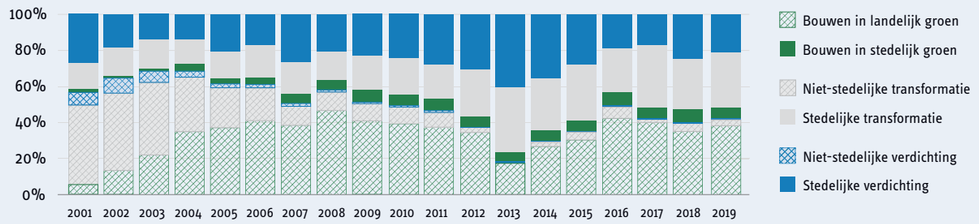
De figuur laat ook zien dat in de eerste acht jaar van deze reeks gemiddeld 38% van alle woningen binnen de begrenzing van bebouwd gebied uit 2000 werd gebouwd, terwijl in de laatste acht jaar gemiddeld 63% binnen die contour werd gebouwd. Dus binnen diezelfde contour wordt jaar op jaar meer toegevoegd, waar je juist zou verwachten dat dit steeds moeilijker te realiseren zou zijn. Deze resultaten geven aan dat sinds het loslaten van de nationale ruimtelijk expliciete plannen, de verdichting van steden ten behoeve van woningen blijft toenemen, en dat dit voornamelijk komt door de transformatie van voormalige werkgebieden.

3. Regionale verschillen

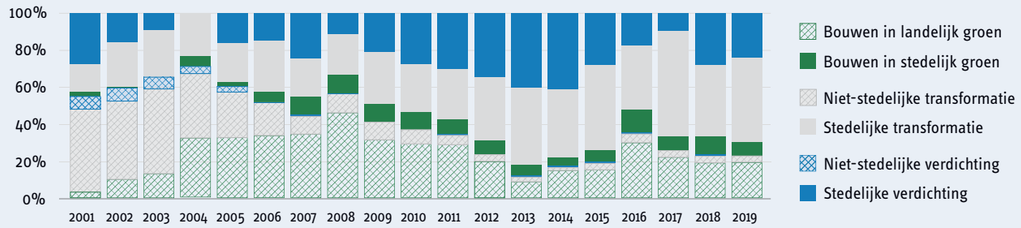
Nederland is niet homogeen en het is goed voorstelbaar dat het type locatie waarop gebouwd wordt verschilt tussen de grootstedelijke gebieden en de rest van het land. Daarom is dezelfde analyse nogmaals uitgevoerd, maar dan alleen voor de grote stedelijke gemeenten en hun directe omgeving (op basis van de CBS definitie van grootstedelijke agglomeraties uit 2011). In de geselecteerde stedelijke gemeenten zijn 480,000 wooneenheden van de 1,1 miljoen eenheden toegevoegd, oftewel ongeveer 40% van het totaal. De landelijke trend van toenemende stedelijke transformatie is zeer prominent in de stedelijke gemeenten (Figuur 4). Het aandeel wooneenheden dat binnen de stedelijke contour van 2000 gerealiseerd is, is sterk toegenomen tot gemiddeld 75% van alle nieuwe toevoegingen. Daarmee sluiten de ontwikkelingen nog steeds goed aan bij het aloude compacte stadbeleid en de later geïntroduceerde Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

FIGUUR 3

Aandeel woningvoorraad verandering per ontwikkelproces per jaar voor geheel Nederland



FIGUUR 4
Aandeel woningvoorraad verandering per ontwikkelproces per jaar voor enkel stedelijke gemeenten

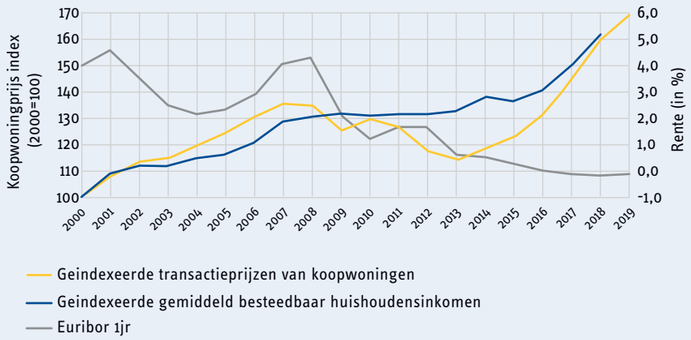


4. Huizenprijzen

Als laatste willen we kort het wellicht "grootste" probleem van de woningmarkt aanstippen: de prijsontwikkeling. Uit onze analyses komt naar voren dat er nog relatief veel gebouwd is in de afgelopen jaren, terwijl de prijzen de afgelopen jaren hard gestegen zijn. In onderstaand figuur zien we dat de prijzen van koopwoningen, gecorrigeerd voor woningkenmerken en locatie, met zo'n 70% zijn gestegen sinds 2000. Maar we zien ook dat het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen tot ongeveer gelijke hoogte is gestegen. Daarnaast blijft de woonquote min of meer constant op 30% door de dalende rente (CBS, 2002, 2019). Dankzij de lage rente zijn de maandlasten niet harder gegroeid dan het inkomen. De gemiddelde prijsontwikkeling van koopwoningen lijkt dus eerder verklaard te worden door inkomens- en renteontwikkeling dan een tekort aan woningaanbod. Wat natuurlijk onverlet laat dat koopwoningen in diverse delen van het land voor grote groepen aspirant-kopers onbetaalbaar worden. Maar dat vergt wellicht andere maatregelen dan alleen het vergrote van het aanbod.

De gemiddelde woningprijsontwikkeling lijkt dus eerder verklaard te worden door inkomens- en renteontwikkeling dan een tekort aan woningaanbod.

FIGUUR 5
Geïndexeerde prijsstijging van koopwoningen met 2000 als basisjaar (uit eigen onderzoek op basis van 3,5 miljoen woningtransacties van NVM), geïndexeerd gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen (o.b.v. CBS cijfers), en de jaarlijkse gemiddelde Euribor-rentestand



Bronvermelding

- BZK. (2011). *Jaarverslag en slotwet van Wonen, Wijken en Integratie 2010*. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal
- CBS. (2002). Woonuitgaven in inkomen stabiel. Retrieved from https://www.cbs.nl/-/media/imported/documents/2002/24/index1276.pdf
- CBS. (2019). Woonlasten ten opzichte van inkomen niet verder gestegen. Retrieved from https://www.cbs.nl/nl-nl/artikelen/nieuws/2019/14/woonlasten-ten-opzichte-inkomen-niet-verder-gestegen
- CBS. (2020a). Bevolking groeit naar ruim 17,4 miljoen inwoners. Retrieved from https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/01/bevolking-groeit-naar-ruim-17-4-miljoen-inwoners
- CBS. (2020b). Bijna 71 duizend nieuwbouwwoningen in 2019. Retrieved from https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/05/bijna-71-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2019
- Claassens, J., & Koomen, E. (2017). Steden blijven verdichten. ROMagazine, 35(9), 18-25.
- ECORYS. (2006). *Evaluatie Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2000 t/m 2004* (ISV1). Retrieved from Rotterdam
- LPBL. (2010). *Evaluatie werkwijze GSB 2005-2009*. Retrieved from Amsterdam
- Odijk, M., van Bleek, B., & Louwerse, P. (2004). *Begrenzing Bebouwd Gebied 2000*. Retrieved from Den Haag, The Netherlands

Strategieën voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Steden behoren de hot spots te zijn voor iedere strategie voor duurzame ontwikkeling. Ze consumeren meer energie en grondstoffen dan plattelandsgebieden (Grimm, Faeth et al. 2008) en ze groeien vrijwel overal ter wereld, en zeker ook in Europa (Vgl figuur 1) (Population Division of the United Nations Department of Economic and Social Affairs (UN DESA) 2018), vaak ten koste van het perifere platteland. In Nederland liggen de krimpgebieden niet voor niets langs de Waddenzee, de Oost- en Zuidgrens (Vgl. figuur 2). Steden hebben ook veel potentie voor verduurzaming:

- Door de groei wordt er vooral in de steden nog veel nieuw gebouwd. In nieuwbouwprojecten kunnen innovatieve duurzame technologieën veel eenvoudiger en goedkoper worden geïntroduceerd dan in bestaande bouw
- Grotere nieuwbouwprojecten maken het ook mogelijk om innovatieve infrastructuren toe te passen; zo zal anaerobe sanitatie, die tot nu toe alleen experimenteel is toegepast (Blanken, Verweij et al. 2019), op het Amsterdamse Strandeiland voor het eerst grootschalig worden toegepast.
- Innovatieve instellingen zijn vooral in steden gevestigd, en de stedelijke bevolking is relatief hoogopgeleid en jong; dus ook de human resources voor duurzame ontwikkeling zijn dichter gezaaid in de stad (UK Department for Environment Food & Rural Affairs 2013).
- Door de hoge dichtheid van de stad kan een stad efficiënter zijn: immers transportafstanden zijn kleiner (niet alleen van mensen en goederen, maar ook van warmte, water, afval en afvalwater), en 'economies of scale' zijn veel eenvoudiger te bereiken, zeker als steden nog meer verdicht worden.

Kortom de stad is relatief onduurzaam, maar biedt veel kansen voor verduurzaming.
Dan dringt de vraag zich natuurlijk op waarom die mogelijkheden van de stad zo weinig worden benut.



K. Mulder

Karel Mulder studeerde natuurkunde en filosofie. Hij is verbonden aan de faculteit Techniek, Bestuur en Management van de TU Delft, en is lektor Stedelijk Metabolisme aan de Haagse Hogeschool. Hij publiceerde over innovatieprocessen voor duurzame ontwikkeling en de rol van de ingenieur daarin, en richt zich tegenwoordig vooral op verduurzaming van de stedelijke omgeving.

Lock in

Allereerst is er het grote probleem van 'lock in': In bestaande systemen is erg veel geïnvesteerd, zowel in geld als in opleiding en ontwikkeling van personeel en daardoor leidt verandering tot enorme kosten(Arthur 1989, Frantzeskaki and Loorbach 2010). Als bijvoorbeeld het gasnet buiten gebruik zou worden gesteld gaan veel investeringen verloren; niet alleen investeringen in hardware, maar ook in de vorm van experts; mensen zullen hun baan verliezen, en kennis. Het beheer van het elektriciteitsnetwerk zal drastisch moeten veranderen omdat vele consumenten 'prosumers' worden (Parag and Sovacool 2016), en burgers zullen bijvoorbeeld moeten leren zonder gas te wokken.

Vaak wordt gesuggereerd om zo'n stedelijk systeem te blijven gebruiken tot het is afgeschreven. Dat berust op een misvatting; er is niet één datum waarop het hele systeem is afgeschreven. Een systeem is in tientallen jaren ontstaan en is dus nooit op één moment afgeschreven. Ook al gaan we 'van het gas af', er zal nog wel in het gasnet moeten worden geïnvesteerd om het net veilig operationeel te houden.

Afschrijftermijnen van infrastructuur zijn lang. Voor rioolleidingen wordt nu vaak al 60-80 jaar als afschrijftermijn gehanteerd. Dat betekent dat als er net een nieuwe leiding ligt, je wellicht pas over een eeuw de mogelijkheid hebt om in die straat een andersoortig riool toe te passen. De 'lock in' kosten zijn in de stad veel hoger dan op het platteland. Aanleg kosten van leidingen zijn in de stad veel hoger dan in plattelandsgebieden (Frederiksen and Werner 2013). Bovendien is verandering van leidingen in sommige stadsdelen vrijwel onmogelijk.

Sociale factoren

Het 'sociale weefsel' in de stad is veel minder 'lokaal', oftewel stedelingen kunnen anoniem in een wijk wonen, omdat hun sociale netwerk zich buiten hun wijk bevindt. In een dorp is dat vrijwel onmogelijk. Voor de meeste dorpsbewoners is hun dorp ook een belangrijke schaal voor hun sociale leven. Voor een stadswijk geldt dat veel minder. Bottom up verduurzamingsinitiatieven, met een zeer groot draagvlak, ontstaan daarom veel eenvoudiger in hechte dorpsgemeenschappen (Vgl. bijvoorbeeld Anne Marieke Schwencke 2019). In steden zijn duidelijke bottom-up successen veel moeilijker te vinden. Stedelijke wijkinitiatieven waaraan meer dan 10% van de inwoners actief meedoet zijn zelfs uitzonderlijk.

Paradigmas

Maar er is nog een factor die een rol speelt bij de trage verduurzamingspogingen in de stad en dat zijn de experts zelf. Die zijn opgevoed in een 'paradigma', een denkkader, en dat is heel handig als je aan de gewone problemen van het vak werkt (je hoeft niet iedere keer het wiel uit te vinden: je pakt gewoon het wiel van de plank). Maar die houding staat nu net echte verbetering in de weg. Zo is bijvoorbeeld 'symbiose' van verschillende infrasystemen (om gezamenlijk tot een hogere opbrengst komen dan de optelsom van twee individuele systemen) veel meer mogelijk in de stad dan op het platteland. Toch wordt het slechts sporadisch toegepast (bijv. warmte onttrekken aan het riool of het drinkwater, wegdek gebruiken als zonnecollector, verschillende transportstromen combineren, warmte onttrekken aan stadsgrachten waardoor schaatsen 's winters ook weer eens een reële mogelijkheid wordt (Vernay and Mulder 2015, Mulder 2016)). Ook het afstemmen van oplaadgedrag van elektrische voertuigen op de pieken en dalen van het elektriciteitsnet zal zo'n symbiose worden in de toekomst (Binding, Gantenbein et al. 2010).

Probleem is vaak dat experts uit de beheersorganisatie van zo'n infrastructuur het lastig vinden om met hun collega's van een hele andere organisatie/afdeling zo'n symbiose te ontwikkelen. Ieder verantwoordelijk voor zijn eigen systeem is lekker overzichtelijk in een verkokerde organisatie (Mulder 2017). Maar dus niet erg efficiënt. En dus wordt er nauwelijks gebruik maakt van de optie om warmte uit rioolwater/drinkwater te winnen, die tezamen wel eens een derde van de stad zouden kunnen verwarmen (Schmid 2008, Blokker, van Osch et al. 2013). Maar gebrek aan samenwerking is niet het enige gevolg van het opgesloten zitten in een nauw denkkader. Een gemeentelijke afdeling openbare werken wilde geen innovatief rioolsysteem, 'omdat de externe expert-ondersteuning bij het onderhoud van dit systeem maar 5 jaar duurde'(Blanken, Verweij et al. 2019). Tja, niet iedereen zit te wachten op innovatie, en zeker ook niet alle beheerders van de stedelijke infra ...

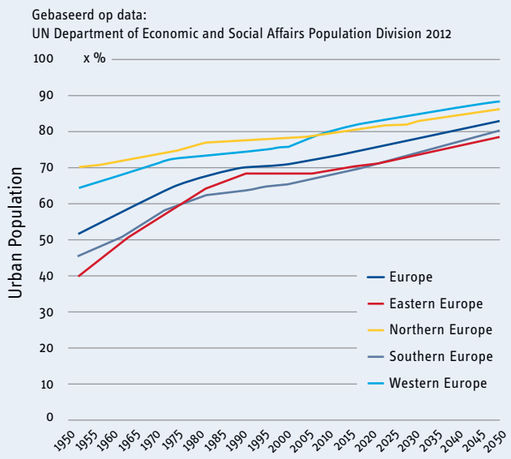
Wat vaak veel makkelijker wordt geaccepteerd zijn de innovaties die passen binnen het bestaande paradigma: een langer meegaande rioolbuis, of kabels die geen koper meer bevatten (en dus niet gestolen worden), dat zijn innovaties die wel snel worden geaccepteerd, maar ja, die innovaties leveren niet echt een 'transitie' naar een duurzame stad op.

Een Lange Termijn Strategie

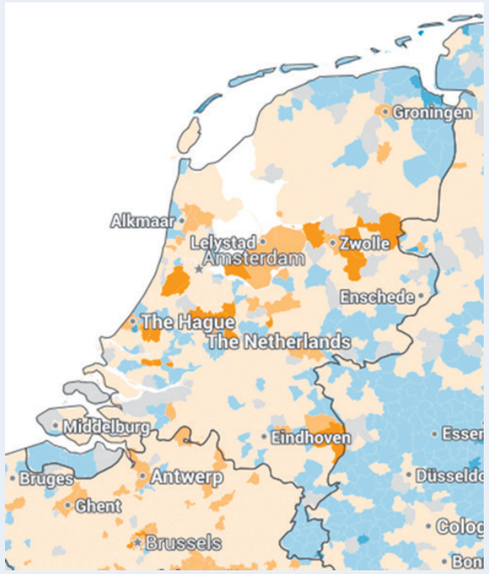
In stedelijke ontwikkelingsplannen wordt vaak ver vooruit gekeken: welke gebieden moeten worden herontwikkeld, waar zullen nieuwe woningbouwlocaties komen, nieuwe ontsluitingsroutes, ... Die werkwijze wordt niet toegepast als het om de technische systemen van een stad gaat; dan wordt er vaak een paar jaar voor 'de eerste schop de grond ingaat' gekeken wat het aanbod op de markt is. Dat leidt niet tot veel vernieuwing, en als die bij de bouw er al niet is, kan dat een eeuw duren voor die weer op de agenda komt. Een stad die vroeg een duidelijke duurzaamheidsvraag articuleert voor grote projecten, kan daarmee het aanbod beïnvloeden. Dat vergt echter wel een lange termijn visie, en bij voorkeur een lange termijn visie waar brede consensus over bestaat. Technici hebben de neiging om vooral te willen investeren in efficiëntere techniek, maar vooraf moet altijd de vraag worden gesteld waar we nu eigenlijk uiteindelijk naar toe willen: "*First do the right thing, then do it efficiently, otherwise you will end up doing the wrong thing efficiently, which will only make things worse*" (McDonough and Braungart 2010).

Uiteraard moeten toekomstvisies geen in beton gegoten blauwdrukken worden, maar bij voorkeur een model waarin keuzes op hoofdlijnen worden gemaakt. Voor de aanleg van de Stockholmse ecowijk Hammarby Sjöstad werd bijvoorbeeld het Hammarby Model ontwikkeld, een model dat aangaf welke duurzame externe bronnen gebruikt moesten worden en hoe interne symbiose tussen de systemen van de wijk ontwikkeld kon worden zodat die bronnen zo efficiënt mogelijk zouden worden gebruikt (Wennersten and Spitsyna 2011). Maar daarna komt een essentiële tweede stap: Een duurzaam stads- (of wijk-)ontwerp is geen technische optimalisatie opgave, bewoners en andere belanghebbenden spelen een essentiële rol, zij zullen een toekomstbeeld van de stad moeten vormgeven, en bereid zijn hun gedrag erop aan te passen. Prima ov-voorzieningen werden door de nieuwe bewoners van Hammarby in dank aanvaard, maar ze schaften niet hun auto af, zoals in het model was voorzien. Ook op andere punten viel de milieubesparing tegen (Pandis Iveroth 2014). Participatie van bewoners en andere stakeholders is dus essentieel voor een duurzame toekomstvisie voor stad en wijk (Mulder 2016).

FIGUUR 1
Europese urbanisatie



FIGUUR 2
Krimpgebieden in Nederland (Berliner Morgenpost, 2020)



Na het bereiken van een gezamenlijke toekomstvisie zakt de publieke belangstelling meestal wat weg; De grote keuzes zijn toch gemaakt? Maar achter de schermen verdringen zich de actoren die aan deze transitie wel wat willen verdienen, en later een gunstige uitgangspositie willen creëren voor een winstgevende business. Dat zijn in dit geval geen processen die samenhangen met de vrije markt, want de vrije markt zal voor duurzame stedelijke systemen vrijwel geen rol meer spelen: een vrije markt voor elektriciteit zal blijven, maar een vrije markt voor warmte in een warmtenet is een illusie. Ook zal er voor de burger weinig vrijheid zijn in het isoleren van zijn woning, want zonder die isolatie wordt comfort erg lastig als er niet meer met hoge temperaturen (inefficiënt) wordt verwarmd. In zo'n situatie is een sterke overheid nodig om te zorgen dat er met belangen van burgers rekening wordt gehouden, en monopolies transparant zijn en goed worden gecontroleerd.

De stad van de toekomst zal een duurzame stad zijn, of zal het niet zijn... Maar daarvoor is nog heel wat verandering nodig, van burgers, ambtenaren, corporaties, energie- en infrabedrijven, en ook van ingenieurs. Want zij zullen toekomstgericht leren denken, en leren goed te communiceren met al die andere actoren die samen met hun die transitie vorm zullen geven.

Bronvermelding

- Anne Marieke Schwencke (2019). Lokale Energiemonitor 2019. Utrecht, Hier Opgewekt/RVO.
- Arthur, W. B. (1989). "Competing technologies, increasing returns, and lock-in by historical events." The economic journal: 116-131.
- Berliner Morgenpost (2020). "Wo Europas Bevölkerung wächst – und wo sie schrumpft". Verkregen 03-2020, te: http://interaktiv.morgenpost.de/europakarte/#5/48.415/11.294/de
- Binding, C., et al. (2010). Electric vehicle fleet integration in the danish EDISON project-A virtual power plant on the island of Bornholm. Power and Energy Society General Meeting, 2010 IEEE, IEEE.
- Blanken, M., et al. (2019). "Why Novel Sanitary Systems are Hardly Introduced?" Journal of Sustainable Development of Energy, Water, and Environment Systems-JSDEWES 7(1): 13-27.
- Blokker, E., et al. (2013). "Thermal energy from drinking water and cost benefit analysis for an entire city." Journal of water and climate change 4(1): 11-16.
- Frantzeskaki, N. and D. Loorbach (2010). "Towards Governing Infrasystem Transitions: Reinforcing Lock-in or Facilitating Change? ." Technological Forecasting and Social Change 77(8): 1292-1301.
- Frederiksen, S. and S. Werner (2013). District heating and cooling, Studentlitteratur Ab.
- Grimm, N. B., et al. (2008). "Global change and the ecology of cities." Science 319(5864): 756-760.
- McDonough, W. and M. Braungart (2010). Cradle to cradle: Remaking the way we make things, North point press.
- Mulder, K. (2016). Our Common City, het metabolisme van de stad. Den Haag, Haagse Hogeschool.
- Mulder, K. (2017). "Urban Symbiosis as a Strategy for Sustainabilising Cities: An Overview of Options and their Potential, Pitfalls and Solutions. ." Civil Engineering Research Journal 2(3): 1-7.
- Mulder, K. F. (2016). "Urban Symbiosis, a new paradigm in the shift towards post carbon cities." New Dist special issue: 16-24.
- Pandis Iveroth, S. (2014). Industrial ecology for sustainable urban development – the case of Hammarby Sjöstad. Industrial Ecology, Department of Sustainable development, environmental science and engineering. Stockholm, KTH. PhD.
- Parag, Y. and B. K. Sovacool (2016). "Electricity market design for the prosumer era." Nature energy 1(4): 1-6.
- Population Division of the United Nations Department of Economic and Social Affairs (UN DESA) (2018). The Revision of the World Urbanization Prospects 2018. New York, USA, UN DESA.
- Schmid, F. (2008). Sewage water: interesting heat source for heat pumps and chillers. 9th International IEA Heat Pump Conference, Switzerland. , Zurich, Switzerland, 20-22 May.
- UK Department for Environment Food & Rural Affairs (2013). "Rural population and migration, England, Updated 22 November 2013."
- Vernay, A. L. and K. F. Mulder (2015). "Organising urban symbiosis projects." Proceedings of the Institution of Civil Engineers-Engineering Sustainability 169(5): 181-188.
- Wennersten, R. and A. Spitsyna (2011). Environmental technology in a new urban neighbourhood: Stockholm's Hammarby Sjöstad. What is Sustainable Technology?: Perceptions, Paradoxes and Possibilities. D. F. Karel Mulder, Harro van Lente. Sheffield, Greenleaf. 71-86

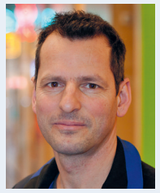
De meer-waarde van groen

Wat hebben Milaan, Eindhoven en Utrecht met elkaar gemeen? In al deze steden staat binnenkort een verticaal bos annex woontoren van de Italiaanse sterarchitect Stefano Boeri. Wat begon als een experiment in Milaan in het kader van de Expo 2015, is ondertussen een succesformule die wereldwijd wordt toegepast. Bomen en struiken op de balkons van de woontoren geven niet alleen een heel ander aanzicht aan de stad, maar bieden ook verkoeling en schaduw in de zomer voor de bewoners en een leefomgeving voor vogels en vlinders.



N. Wissing

Nico is tuin- en landschapsontwerper, groenvisionair en oprichter van NL Greenlabel.



Prof. dr. A.A.J.F. van den Dobbelsteen

Andy van den Dobbelsteen is werkzaam bij de TU Delft bouwkunde, als hoogleraar in de richting van Climate Design & Sustainability.

De Bosco Verticale is een geliefde plek. Bewoners leggen maar liefst 15.600 euro per vierkante meter[1] neer voor een plekje in één van de twee Milanese torens. Een ander huzarenstukje op het gebied van stedelijk groen werd geleverd in New York. De High Line, een stadstuin op een oude spoorlijn met vaste planten, heesters, bomen en bloembollen volgens een beplantingsplan van de Nederlandse tuinontwerper Piet Oudolf, veroorzaakte sinds de oplevering in 2011 een ware '*real estate boom*'. Prijzen van het vastgoed aan dit park zijn tot dan in de omringende straten. Zodoende kon de stad New York sinds de oplevering van het eerste deel $900 miljoen aan extra belastingen opstrijken. Niet slecht voor een oorspronkelijke investering van $260 miljoen.[2]

Coehoorn Centraal

Ook in ons eigen kikkerlandje zijn dergelijke succesverhalen te vinden. Neem het Arnhemse Coehoornpark op de plaats van een voormalige in onbruik geraakte bouwplaats, op steenworpafstand van het Arnhemse CS. Binnen tien dagen werd op initiatief van Willem Jacobs en mijzelf in 2013 met buurtbewoners een park uit de grond gestampt dat een ongekende dynamiek veroorzaakte. In de locaties rondom het park kwamen kleinschalige creatieve ondernemers te zitten, waardoor naast de waarde van het vastgoed en de stadsnatuur ook de sociale cohesie en het dagelijks plezier toenemen. Ondertussen heeft het Arnhemse stadsbestuur de weg vrijgemaakt voor verdere ontplooiing van deze creatieve wijk, die wel het meest krachtige buurtinitiatief van Nederland wordt genoemd.[3]

Meerwaarde van groen

Dit zijn allemaal geen op zichzelf staande ontwikkelingen. Wetenschappers hebben aangetoond dat vastgoed meer waard is in een groenblauwe omgeving. De waarde van bij uitzicht op water, bij uitzicht op een open ruimte met 10%, op een park met 6% en op een plantsoen met 5%.[4] Elke euro die wordt geïnvesteerd in natuurherstel en –behoud levert tussen de € 7,50 en € 200,- op voor de samenleving, met name door vermeden schade- en reparatiekosten. Uit berekeningen van blijkt dat het aanleggen van 10% meer groen in de Nederlandse woonomgeving jaarlijks een besparing van zo'n 400 miljoen euro op de kosten van zorg en ziekteverzuim zou kunnen opleveren.[5]

Naast de euro's ontstaan er vele gewenste effecten dankzij een natuurinclusieve inrichting, zoals versterking van de sociale cohesie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, veiligheid en beeldkwaliteit. Het is een misverstand dat deze zaken ondergeschikt zijn. In feite dragen ze bij aan de leefbaarheid van een straat, buurt of bedrijventerrein, wat zich wederom uitdrukt in de vastgoedprijs. Vooruitstrevende bouwers als



FIGUUR 1
Coehoornpark - Nico

Heijmans en Ballast Nedam hebben niet voor niets de ambitie uitgesproken om overal waar ze bouwen een gezonde leefomgeving te willen realiseren.

Procestools

Vanwege vastgeroeste structuren blijkt het echter in de praktijk moeilijk om hier als opdrachtgever op te sturen. De meeste betrokkenen bekommeren zich alleen om het eigen domein, waardoor er geen samenhangende maatregelen op gebiedsniveau worden gerealiseerd. Gelukkig zijn er verschillende multicriteria-analyses (MCA's) ontwikkeld om duurzaamheid van de leefomgeving inzichtelijk te maken. Instrumenten zoals NL Gebiedslabel en BREEAM-NL Gebied bieden een concreet houvast bij alle toekomstige ontwikkelingen en garanderen dat ontwikkelaars de ambities op gebiedsniveau waarmaken. Een dergelijke MCA biedt een gemeenschappelijke en integrale taal voor alle betrokkenen, borgt de kwaliteit van bepaalde thema's en begeleidt het hele traject van ontwerp en omgevingsvergunning tot aan uiteindelijke oplevering.

Omgevingswet

Daarnaast verwacht de groene sector veel van de aankomende Omgevingswet die integrale samenwerking en innovatie vooropstelt, met als doel om leefbaarheid en klimaatbestendigheid te versterken. Hier ligt een kans om 'natuur' op gebiedsniveau integraal te beschouwen met grijs (infrastructuur), rood (bebouwing, de woonvisie), blauw (water) en oranje (energie). Door een samenhangende benadering van woningbouw, energietransitie, infrastructuur, water en (stads)natuur kan een veel grotere maatschappelijke en financiële waarde worden gecreëerd. Hier heeft iedereen baat bij, niet in de laatste plaats de vastgoedsector.

Natuurinclusief bouwen

Een derde relevante ontwikkeling is de opkomst van het natuurinclusief bouwen waardoor de buitenkant van de bebouwing aansluit op de natuurlijke omgeving. Onder andere faunavoorzieningen, groene daken en gevels en een passende beplanting maken het mogelijk om soorten die onder druk staan een habitat te bieden. Zo kan de biodiversiteit heel gericht worden gestimuleerd, tot grote tevredenheid van de bewoners. De Gemeente Den Haag heeft een puntenplan laten ontwikkelen om deze vorm van bouwen af te dwingen. Ook in andere gemeentes zijn er vergaande plannen in deze richting.

Zelf ben ik op dit moment betrokken bij het IJsselduinenproject in het Achterhoekse Silvolde, waar natuurherstel wordt gecombineerd met huizenbouw op een voormalige bedrijfslocatie. De rivierduinen die daar van oorsprong liepen, worden weer hersteld, waardoor de oorspronkelijke flora en fauna kan terugkeren. Dit vormt een prachtig voorbeeld van de manier waarop een ontwikkeling kan bijdragen aan natuurherstel, huisvesting en sociale cohesie.

Richtlijnen

De markt, overheden en burgers worden geconfronteerd met een complexe situatie, namelijk een combinatie van klimaatverandering, verstedelijking en verlies van biodiversiteit. Dat dit grote risico's heeft voor de kapitaalmarkt is een boodschap die ondertussen in de financiële wereld is aangekomen. De angst voor '*stranded assets*', waardeloos geworden bezit, is groot. Ook in de bouw is er een mentaliteitsverandering te bespeuren. De vastgoedsector kan op deze ontwikkeling aansluiten door de volgende richtlijnen aan te houden:

1. Breng de financiële, sociale en ecologische meerwaarde van groen in kaart.
2. Zet procestools in om duurzaamheid van ontwerp tot realisatie inzichtelijk te maken en te borgen.
3. Anticipeer op effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress, door vergroeningsmaatregelen te treffen.
4. Denk vanuit het bestaande landschap, inclusief karakteristieke elementen.
5. Stimuleer betrokken partijen om integrale duurzaamheid in hun organisatie te integreren; werk in multidisciplinaire teams.
6. Maak tijdens de opleiding al cross-overs tussen andere opleidingsdomeinen zodat studenten naast een specialisme ook generalistisch kunnen schakelen.
7. Breng een team van specialisten vanuit verschillende sectoren bij elkaar en werk vanuit een gezamenlijk ambitieniveau.
8. Pas het Rijnlands model toe in de samenwerking met anderen, waardoor op basis van gelijkwaardigheid de aanwezige kennis wordt benut op een manier die het eindresultaat ten goede komt.

Ik heb betoogd dat de meerwaarde van natuur-inclusieve oplossingen niet alleen de natuur, maar ook de bewoners, de eigenaren en de ontwikkelaars ten goede komt. De genoemde casussen geven aan wat een natuur-inclusieve benadering met de waarde van vastgoed kan doen als het serieus en oprecht wordt ingestoken. Dit is meer dan een groene façade; het is wat mij betreft het begin van een ontwikkeling waarin natuur en mens dichter naar elkaar zullen groeien.

FIGUUR 2
Feiten en cijfers

Feiten en cijfers
• Elke euro die wordt geïnvesteerd in natuurherstel en -behoud levert tussen de € 7,50 en € 200 op voor de samenleving (met name vermeden schade- en reparatiekosten).
• Vastgoed is meer waard in een groene omgeving. De waarde van onroerend goed stijgt met 15% bij uitzicht op water, bij uitzicht op een open ruimte met 10%, op een park met 6% en op een plantsoen met 5%.
• De criminaliteit in groene wijken is lager en bewoners voelen zich veiliger dan in wijken zonder groen
• 10% meer groen in een stedelijk gebied vermindert hitte-eilandeffect in dat gebied met gemiddeld 0,6°C.
• Een groen dak zorgt voor berging en vertraagde afvoer van 50% regenwater, waardoor 50% kleiner riooloverstortvolume en 50% minder zuivering nodig is.
• Natuur in en nabij winkels kan tot 12% meer omzet genereren in de winkelstraat. Dak- en gevelgroen vergroot de isolatiewaarde van gebouwen en bespaart energiekomsten tot 70% in de zomer voor verkoeling en tot 20% in de winter voor verwarming.
• Bomen en ander planten filteren luchtverontreiniging tot maximaal 5%.

Alle feiten zijn ontnomen uit de serie factsheets 'Groen in de stad' van J.A. Hiemstra (zie www.groenkennisnet.nl) en de serie factsheets van Stichting De Groene Stad (degroenestad.nl/).

Bronvermelding

1 Aanbod op site van Lionard Luxury Real Estate, https://www.lionard.com/apartment-for-sale-in-milan-bosco-verticale.html (9/03/2020).
2 Zie https://streeteasy.com/blog/changing-grid-high-line/ (9/03/2020)
3 https://www.coehoorncentraal.nl/2018/05/29/coehoorn-centraal-stopt-per-1-september/
4 Zie Bervaes, J.C.A.M., Vreke, J., 2004. De invloed van groen en water op de transactieprijzen van woningen. Alterra rapport 959. WUR-Alterra, Wageningen.
5 Zie Burger, Annemie, 2012. Groen, gezond en productief. The Economics of Ecosystems & Biodiversity (TEEB NL): natuur en gezondheid KMPG rapport.

FIGUUR 3
Reactie Andy3

Reactie van prof. dr. Andy van den Dobbelsteen,

In mijn werk ben ik in academisch onderwijs en onderzoek bezig met de duurzame gebouwde omgeving, met een kernfocus op C02-neutraliteit, klimaatadaptiviteit, circulariteit en extra waardecreatie. Aanvankelijk lag de aandacht voor een gebouwde omgeving vooral op een duurzame energietransitie, en die is nog steeds hard nodig, maar gelukkig krijgen de noodzaak van circulariteit -100% recyc/eerbare en biobased producten - en klimaatadaptatie steeds meer aandacht en steun. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat we meer rekening moeten houden met hogere temperaturen, gemiddeld meer neerslag maar ook langere periodes van droogte, en extremer weer.

Bij al deze veranderingen kan de integratie van groen en blauw een belangrijke strategie zijn om steden en dorpen veerkrachtiger te maken. Zoals Nico {Wissing, red.] goed heeft verwoord draagt groen bij aan verkoeling, waterbuffering, luchtkwaliteitsverbetering, biodiversiteit en vooral ook menselijk we/bevingen. Al in 1990 maakte psycholoog Piet Vroon 'nabijheid of zicht op groen' tot een van de vijf psychologische basisbehoeften van de mensen, en dat wordt eigenlijk steeds weer vastgesteld in recent onderzoek.
Mede hierom krijgt groen, water en natuur gelukkig weer steeds meer aandacht in de universitaire opleiding. Bij ons in Delft is onlangs een leerstoel Stadseco/ogie opgericht, weer voor het eerst sinds de vroege jaren '90. Vanuit mijn technische achtergrond werk ik steeds meer samen met stedenbouwers, landschapsarchitecten en ecologen, omdat ik geloof dat de duurzame toekomst een synergetische combinatie van natuur en techniek gaat zijn. Mede daarom is voor mij de samenwerking met NL Green/abel (van Nico Wissing en Lodewijk Hoekstra) zo waardevol.

Nederland moet groen, water en natuur weer standaard mee gaan nemen in stedelijke ontwikkelingen. En niet als extra kostenpost, maar als noodzakelijke investering in een duurzame toekomst, met veel meerwaarde voor de maatschappij.

Watertrends in de stad: over druppels, ruimtelijke druk en kwaliteit



C. van Leeuwen, MSC

Corniel van Leeuwen, MSc. werkte tot voor kort als managing wetenschappelijk adviseur bij GovernEUR en werkt nu als wethouder voor de gemeente Tholen. Als bestuurskundig wetenschappelijk adviseur hield Corniel zich bezig met tal van watervraagstukken. Zo was hij betrokken bij de totstandkoming van het Deltaprogramma Zuidwestelijke Delta, heeft hij meerdere evaluaties uitgevoerd naar waterprojecten en adviseerde hij waterschappen bij tal van strategische vraagstukken.



Dr. J. van Popering-Verkerk

Dr. Jitske van Popering-Verkerk is bestuurskundig onderzoeker bij GovernEUR | Erasmus Universiteit Rotterdam. In haar onderzoek staat de samenwerking tussen partijen rond watervraagstukken centraal. Zo heeft zij verschillende onderzoeken uitgevoerd naar het overheidsbeleid rond water en naar burgerinitiatieven in het waterbeheer. Daarnaast maakt zij deel uit van meerdere living labs waarin geëxperimenteerd wordt met projecten rond klimaatadaptatie.

Water en de stad; van oudsher geen vanzelfsprekende combinatie. 'Waterbouwers' werkten aan dijken, dammen en watergangen, en soms kwamen ze daarbij 'toevallig' een stad tegen. Een dijk werd ingepast in de stedelijke structuur, enkele woningen moesten wijken en ruimtelijke reserveringen werden bepaald. De 'stadsmakers' waren ondertussen bezig met de stedelijke opgaven rond wonen, werken en mobiliteit, met water als een afgeleide. De afvoer van regenwater en rioolwater moest nog ontworpen worden, even toestemming regelen voor het bouwen naast de dijk en wellicht is er nog een plekje voor oppervlaktewater over.

Terugkijkend zien we in de tweede helft van de 20e eeuw verandering ontstaan. Waterbeheer is geen doel op zich, maar wordt steeds vaker deel van de integrale (stedelijke) ruimtelijke ordening. In deze verandering past bijvoorbeeld de rivierverruiming in Nijmegen Lent, waarbij 'Ruimte voor de Rivier' is gecombineerd met woningbouw, mobiliteit en recreatie. Of denk aan de grootschalige woningbouw in de Zuidplaspolder waarbij waterbeheer in deze diepe polder integraal is meegenomen in het ontwikkelen van de plannen (Van Buuren e.a. 2009). Zo is water een factor van betekenis geworden in de leefomgeving.

Anno 2020 kunnen we, vanuit de onderzoeken die wij afgelopen jaren hebben uitgevoerd, drie trends noemen in de combinatie van water en stad: elke druppel telt, ruimtelijke kwaliteit onder druk, en water als kwaliteit. We zullen deze trends illustreren aan de hand van actuele voorbeelden.

Waterbeheer in de haarvaten van de stad: elke druppel telt

De eerste trend die wij zien in het stedelijk waterbeheer, is een beweging naar de haarvaten van de stad. Voorheen lag de nadruk op het top-down technisch ontwerpen van een optimaal watersysteem (Lintsen, 2002; Verkerk & Van Buuren, 2013). Anno 2020 zien we een beweging van onderaf, waarbij steeds meer kleinschalige projecten hun relatief kleine maar wel wezenlijke bijdrage leveren aan het waterbeheer. Het initiatief hiervoor komt vaak uit de stad, denk aan bewoners, projectontwikkelaars, bedrijven en verenigingen (Duijn & Van Popering-Verkerk, 2019; Hegger et al. 2017).



AFBEELDING 1
Groenblauw schoolplein in Rotterdam (Bron: hoogheemraadschap Delfland, n.d.)

Een mooi voorbeeld hiervan is de opkomst van groenblauwe schoolpleinen in tal van steden, waaronder Delft (zie foto). Op deze schoolpleinen worden de oude tegels vervangen door groen en aarde. In natte tijden wordt het overvloedige regenwater opgeslagen in de grond, om in droge tijden te worden gebruikt voor de aanwezige beplanting. De effecten van deze projecten zijn waterkundig gezien mooi, maar ook beperkt door hun kleinschaligheid. We zien echter wel dat de effecten breder zijn (Van Leeuwen e.a. 2019). Het spel tussen kinderen wordt beter, er is sprake van minder pesten. Kinderen komen meer in aanraking met de omgeving en worden bewuster van de natuur rond zich heen. Het zijn projecten waarvoor samenwerkingen tussen scholen, gemeente en het waterschap nodig zijn.

Zo zien we in steden een toenemend besef dat elk druppel telt en een ieder hieraan bij kan dragen.

Zo zien we in steden een toenemend besef dat elke druppel telt en een ieder hieraan bij kan dragen. Elke verharding die plaatsmaakt voor meer groen, draagt bij aan de totale sponswerking van de stad.

Ruimtelijke kwaliteit van waterveiligheid onder druk

Een tweede trend die we waarnemen is dat de voorheen zo gepropageerde integrale waterveiligheidsaanpak niet altijd meer uit de verf komt. Waar in het programma Ruimte voor de Rivier waterveiligheid en ruimtelijke kwaliteit hand in hand gingen, zien we dat dit onder druk is komen te staan bij grote waterveiligheidsprojecten.

Op beleidsniveau staan de ruimtelijke ambities nog altijd overeind. Zo spreekt het Deltaprogramma (2014) de ambitie uit om meerlaagse veiligheid toe te passen, deltadijken te onderzoeken en andere functies mee te koppelen wanneer men aan de slag gaat met dijkverwerking. In de praktijk van het versterken zien we toch vooral dat het principe ‘sober en doelmatig’ de boventoon voert. Vaak worden ruimtelijke kansen wel verkend, maar kan aan het zo gewenste integrale perspectief geen invulling worden gegeven, wegens beperkte financiële middelen, een strakke tijdsplanning, cijfermatige risicoanalyses of andere motieven (Van Popering-Verkerk e.a. 2019).

Een voorbeeld zagen we rond een dijkversterking in gemeente Geertruidenberg. Tijdens de verkenning vond een uitgebreid participatieproces plaats met burgers en andere belanghebbenden. Dat leidde tot mooie en integrale meekoppelkansen rondom de toekomstig versterkte dijk. Deze kansen sneuvelden echter ten tijde van de finale besluitvorming. Voor het waterschap waren de meekoppelkansen, bezien vanuit haar primaire focus om te komen tot een robuuste en toekomstbestendige dijk, toch te risicovol. Het voorbeeld toont de spanning die we steeds vaker waarnemen. Een spanning tussen integrale maatschappelijke ambities aan de ene kant en primaire waterveiligheidsbelangen aan de andere kant. Een spanning waarvan we dachten die met het programma ruimte voor de rivier te hebben beslecht, maar die toch weer steeds vaker de kop op steekt.

Een spanning tussen integrale maatschappelijke ambities aan de ene kant en primaire waterveiligheidsbelangen aan de andere kant.

Water: van probleem naar kwaliteit in de drukke stad

Tot slot zien we dat water steeds vaker als kwaliteit wordt beschouwd in de drukke stad. Om deze trend te begrijpen, is het goed terug te kijken naar de stedelijke ontwikkeling in de 19e eeuw. In die tijd werden de grachten en sloten in de stad gebruikt voor zowel drinkwater als voor de afvoer van afval en uitwerpselen. Een combinatie die zorgde voor grote gezondheidsproblemen. Dit was aanleiding om een stedelijk rioolstelsel en drinkwaterstelsel te ontwikkelen, los van de afvoer van regenwater. Zo leidde verstedelijking tot waterproblemen die opgelost moeten worden.

Ook nu staan steden voor een enorme opgave. Opgaven en ambities rond energie, woningbouw en duurzaamheid zullen grote impact hebben op de stad. Bij eerdere opgaven zagen we dat water vaak een afgeleid probleem was, zoals de waterproblemen door de verstedelijking in de 19e eeuw. Bij de huidige opgaven en ambities zien we dat water steeds meer als kwaliteit wordt beschouwd. Zo ziet gemeente Rotterdam het ontwikkelen van getijdenparken als koele groene plek als randvoorwaarde om de stad leefbaar te houden (Gemeente Rotterdam, 2018). En gemeente Dordrecht kijkt hoe sportparken deel kunnen worden van groenblauwe linten in de stad waar bewoners kunnen wandelen en recreëren (Van Popering-Verkerk e.a. 2020).

De toenemende ruimtelijke druk wordt ervaren en ruimte voor water is daarbij niet vanzelfsprekend. We zien wel steeds meer voorbeelden waarbij water (vaak in samenhang met natuur en bodem) één van de voorwaardelijke kwaliteit is (Puts & Van der Heijden, 2017). Zo wordt water een integrale kwaliteit die verdere stedelijke ontwikkeling.

Bronvermelding

- Deltaprogramma (2014). *Deltaprogramma 2015 Werk aan de delta: Nederland tijdig aanpassen aan klimaatverandering*. Den Haag: Deltacommissaris.
- Duijn, M., and Van Popering-Verkerk, J. (2018). Integrated public value creation through community initiatives: Evidence from Dutch water management. *Social Sciences*, 7(12), 261.
- Gemeente Rotterdam (2018). *De rivier als getijdenpark: Groeidocument 2018*. Rotterdam.
- Hegger, D. L., Mees, H. L., Driessen, P. P., & Runhaar, H. A. (2017). The Roles of Residents in Climate Adaptation: A systematic review in the case of the Netherlands. *Environmental Policy and Governance*, *27*(4), 336-350.
- Lintsen, H. (2002). Two centuries of central water management in the Netherlands, *Technology and Culture*, 43(3), 549-568.
- Puts, H., and Van der Heijden, J. (2017). Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen: kosten delen en extra inkomsten genereren. *Gedeelde Ruimte*, PlanDag.
- Van Buuren, M. W., Edelenbos, J., and Klijn, E. H. (2009). *Gebiedsontwikkeling in woelig water: over water governance bewegend tussen adaptief waterbeheer en ruimtelijke besluitvorming*. Den Haag: Boom Lemma.
- Van Leeuwen, C., Lorenz, N., Timmer, N., Van ’t Hull, J., Zeij, M., Sweres, N., De Vries, S., and Van den Hurk, B. (2019). *Doorwerking groenblauwe schoolpleinen*. Delft: Hoogheemraadschap van Delfland.
- Van Popering-Verkerk, J., Vreugdenhil, H., Van Buuren, M. W., en Ellen, G. J. (2020). *Pilots en hun doorwerking: Lessen uit het living lab Dordrecht bezien vanuit de pilot paradox*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Verkerk, J., and Van Buuren, M. W. (2013). Integrated water resources management in the Netherlands: Historical trends and current practices in the governance of integration. *International Journal of Water Governance*, 1(3-4), 427-452.

De haven en de stad. Een selffulfilling (Amsterdams) conflict?

In 2016 bracht de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) het rapport ‘Mainports voorbij’ uit (RLI, 2016). In het rapport wordt gesteld dat de twee belangrijkste ‘mainports[1]’, de haven van Rotterdam en Schiphol Amsterdam, in tegenstelling tot wat ze zelf en vele anderen beweerden, niet de ‘motoren’ zijn van de Nederlandse economie. Sindsdien is het rapport nooit weg geweest uit de discussie.



K. van den Berghe

Karel Van den Berghe (°1989) is assistant professor (UD) ruimtelijke planning aan de TUDelft en gastprofessor in de geografie aan de Universiteit Gent. Zijn doctoraat heeft de economische netwerken van de havensteden in Gent en Amsterdam onderzocht en het belang aangetoond van een duurzame band tussen haven en stad. Hieraan gelinkt, focust Karel sindsdien op de circulaire economie en de gevolgen en uitdagingen voor de ruimtelijke planning.

Het RLI rapport vormt de aanleiding voor dit artikel. Het gaat De centrale probleemstelling is dat de focus vanuit havens op globale processen weliswaar voor een enorme economische groei gezorgd heeft, maar wel voor een verlies aan belang heeft gezorgd in zijn regio. Tegelijkertijd is door de toenemende focus van de stad op de dienstensector, het belang van de (her)maakindustrie en zijn ruimtelijke nabijheid sterk afgenomen. Deze twee samen, verklaren voor een groot deel waarom we in bepaalde havensteden wel of niet een ruimtelijk conflict tussen haven en stad zien.

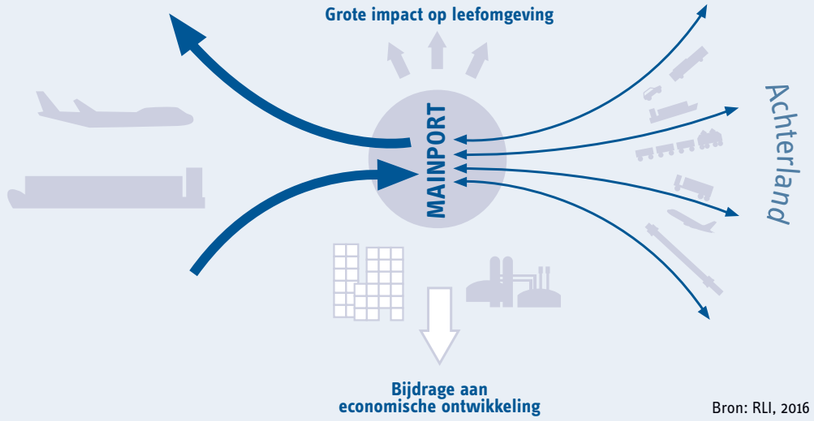
Het Mainport Policy: een remedie tegen de Dutch Disease!

De jaren ‘70 en begin jaren ‘80 waren barre tijden voor Nederland. Illustratief is dat zich in 1982 een stijging in de werkloosheid van 7% voordeed, met name geconcentreerd in de Randstad en Amsterdam – iets wat vandaag bijna niet meer voor te stellen. De nu internationaal gebruikte term ‘Dutch Disease’ en zijn gevolgen, waren namelijk in volle omvang waardoor de competitiviteit van de Nederlandse industrie sterk gedaald was, met werkloosheid en kapitaalverlies als gevolg. De Nederlandse overheid moest ingrijpen en besliste onder andere om te investeren in zijn infrastructuur, onder de naam van Mainport strategie (Poeth & van Dongen, 1983). Anders dan de decennia net na WWII, werd niet met name gefocust op infrastructuur om de maakindustrie te stimuleren, maar werd gefocust op het stimuleren van logistieke processen.

Veelal is de uitleg dat de focus op logistieke processen een gevolg is van het ‘Nederlandse handels DNA’. Maar dit moet met een korrel zout genomen worden. Een verklaring ligt in de tijd wanneer het Mainport beleid ontstond. Vooral vanaf de jaren ‘80 nam de globalisatie namelijk een hoge vlucht. Thatcher en Reagan kozen resoluut voor liberalisering en deregulatie. Een goed voorbeeld van de toen snel veranderende wereld was het gevolg van de beslissing in 1978 van de Amerikaanse regering om de binnenlandse luchtvaarsector te dereguleren, waarna de EU, met Nederland als voornaamste trekker, vanaf 1983 stapsgewijs hetzelfde deed.

> Het Mainport beleid speelde achteraf gezien heel goed in op de groeiende globalisatie, maar dit kan nu weleens een nieuwe ’Dutch disease’ worden.

FIGUUR 1
Mainport concept



Bron: RLI, 2016

Hetzelfde gebeurde in de industriële en logistieke sector. De voorheen vooral nationaal georganiseerde economische sectoren, waarbij elk zijn eigen hoogoven-, natie of telecombedrijf had, begonnen over sectorale en landsgrenzen heen samen te werken, te fusioneren en, als gevolg, te herorganiseren (Van Hooydonk & de Wit, 2003). Productie begon zich te relokaliseren in lage loon landen. Het gevolg was dat ‘global production networks’ ontstonden (Henderson *et al.*, 2002), en dat daardoor een enorme groei aan logistiek nodig was van grondstoffen, tussen- en eindproducten. Doordat de logistieke spelers ook internationaal zich begonnen te organiseren, veranderde het voordien per land georganiseerde zee- en luchthavennetwerk, zich in een internationaal hub-and-spoke netwerk (Figuur 1). De mainport strategie speelde hier dus achteraf gezien, heel goed op in (Huijs, 2011; Kuipers & Manshanden, 2010).

Om deze global production networks mogelijk te maken, was er daarnaast meer en meer nood aan regie. Regie om te weten hoe bewegingen op elkaar afgesteld moeten worden, maar ook regie om te weten welke verzekeringen je moet afsluiten of hoe je – via postbussen – winsten optimaliseert. Dit gaf aanleiding tot de opkomst van zogenaamde ‘advanced producer services’ (APS): banken, advocatenkantoren, verzekeringen, consultancy. Zelfs de grootste bedrijven ter wereld bleken niet meer zonder deze APS te kunnen. De kennis werd zo specialistisch en concurrentieel, dat zogenaamde ‘Global Cities’ ontstonden die de financiële en economische wereld controleren en dirigeren: Tokio, Parijs, London, New York (Sassen, 1991), en daarna Kopenhagen, Zurich en bijvoorbeeld Amsterdam (Beaverstock *et al.*, 1999).

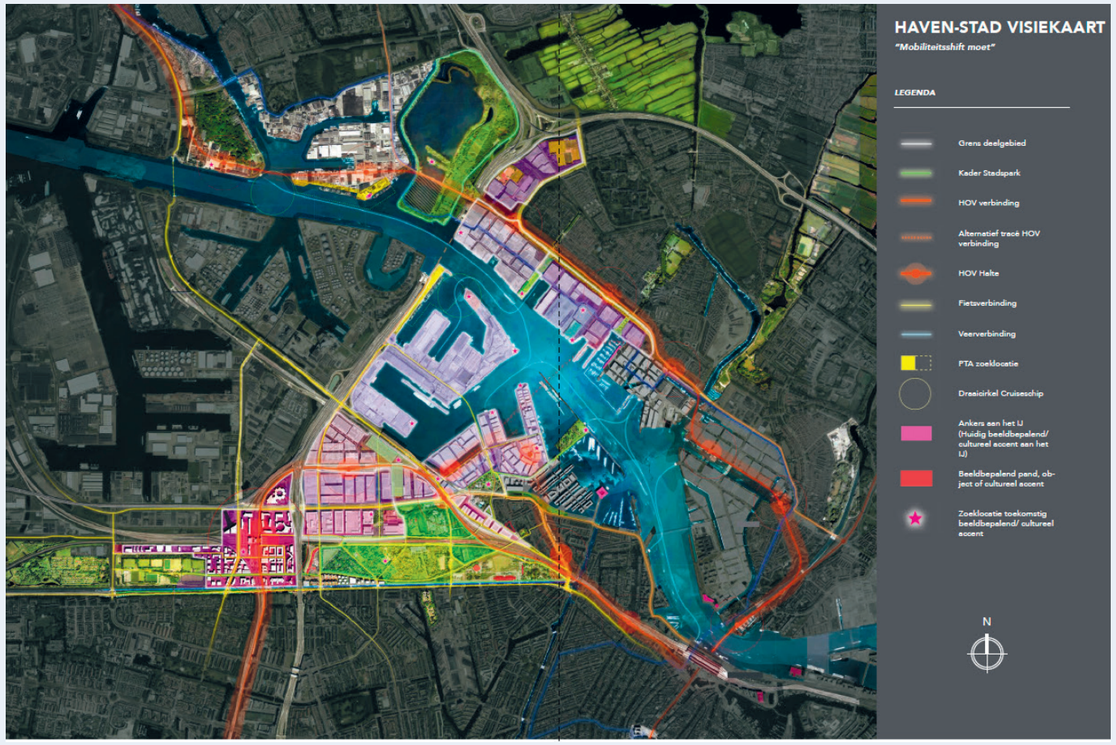
Kortom, sinds de jaren ‘80 zijn financiële en administratieve grenzen zich gaan openen, waardoor er zich enerzijds een verschuiving aan de productiekant heeft voorgedaan, met productie naar lageloonlanden, en anderzijds een stijgende vraag en concentratie van diensten in voornamelijk Westerse steden. De belangrijke schakels in deze netwerken zijn de fysieke transporthubs, de Mainports, en daarnaast de *command-and-control* plaatsen, in Nederland vooral Amsterdam.

Amsterdam: hoe haven en stad elkaar de rug hebben toegedraaid

Het Mainport beleid was onderdeel van het grotere beleid om niet langer te zorgen dat achtergebleven regio’s konden bijblijven, maar dat er vooral werd geïnvesteerd in de regio’s waar de meeste winst behaald kon worden. Met andere woorden, publieke middelen werden vanuit Nederland gebruikt om vooral de Randstad als ‘metropool’ te verbeteren om internationaal te kunnen wedijveren. Het Mainport beleid ging dan specifiek in op Schiphol en de haven van Rotterdam. Dit zorgde voor problemen voor de haven van Amsterdam. Amsterdam werd namelijk niet aangeduid als winnaar. Vanuit technisch oogpunt is dit trouwens niet zo vreemd. De haven ligt achter een sluis (IJmuiden) en had niet zoals Rotterdam bijna oneindige mogelijkheden tot uitbreiding langs diepwater (cf. Maasvlakte II) en richting hinterland.

Daarenboven was Amsterdam toen geen logistieke haven, maar een industriële haven. Dit is vandaag bijna niet meer voor te stellen. Twee redenen hebben hiervoor gezorgd. Enerzijds had Amsterdam nog steeds een trauma na de brand die uitbrak bij het chemische bedrijf Marbon, waarbij negen doden vielen. Dit zorgde er deels voor dat de stad steeds minder vergunningen uitgaf aan dergelijke risicovolle bedrijvigheid. Anderzijds, en deels een oplossing voor het vorige, was het aantrekken van logistieke activiteiten een manier om te groeien, alsook om te kunnen lobbyen bij het Rijk voor overheidsinvesteringen onder het Mainport beleid.

De haven van Amsterdam begon zich dus langzaamaan meer te richten op globale logistieke processen, waarbij het steeds meer een belangrijke hub werd als doorvoerhaven, met name in afgewerkte brandstoffen. De haven veranderde zo vanaf de jaren ‘80



FIGUUR 2
Havenstad Amsterdam, Gemeente Amsterdam (2017)

De haven richtte zich op logistiek, de stad op diensten. Het ruimtelijk conflict Havenstad Amsterdam is hier een gevolg van.

langzaamaan van een haven waar heel veel Amsterdammers werk hadden, naar een logistieke haven met relatief weinig werkgelegenheid. Het belang van de haven voor de werkgelegenheid ging nog meer achteruit doordat ook tegelijkertijd Amsterdam zich meer en meer op de dienstensector begon te focussen, met Amsterdam Zuid als voorbeeld bij uitstek.

Kortom, de haven en stad van Amsterdam, die voorheen bijna niet van elkaar te onderscheiden waren vanuit economisch standpunt, groeiden vooral sinds de jaren '80 om bovengenoemde redenen economisch en ook ruimtelijk uit elkaar, maar meer recent uiteindelijk tegen elkaar.

HavenStad Amsterdam

In de wetenschappelijke literatuur, maar ook vaak in beleidsdocumenten, wordt gesteld dat het een 'logisch' gevolg is dat haven en stad ruimtelijk botsen met elkaar: Havenactiviteiten schalen op en zoeken hun weg naar dieper water; Oude havengebieden komen leeg te staan; De stad groeit en deze oude havengebieden die centraal liggen en langs water, vormen een ideaal gebied om hoogwaardige – meestal iconische – stedenbouw te realiseren (e.g. Kop van Zuid, IJ Amsterdam); De stad groeit echter zo snel, en de haven vertrekt minder snel, dat uiteindelijk de stad de haven inhaalt en nog steeds werkend havengebied nabij de stad in vraag wordt gesteld voor residentiele ontwikkeling (Wiegmans & Louw, 2011).
Voor Amsterdam klopt dit. Het conflict heet – ironisch genoeg – HavenStad Amsterdam: een ontwikkelingsverlangen van de stad om in het huidige havengebied binnenin de stadsring, een nieuw residentieel gebied van 70.000 woningen te realiseren (Figuur 2).

Het Mainport Policy: zelf op weg als Dutch Disease?

HavenStad Amsterdam kan dus aangeduid worden als enerzijds een gevolg van de haven om zich te focussen op logistieke processen. Anderzijds is het een gevolg van de stad, die zich meer en meer op de dienstensector is gaan richten.

Wat de corona crisis aantoont, is hoe volatiel de globale economie is. Een circulaire economie kan hier helpen. Het terug en dichter brengen van (re)consumptie en (re)productie in havensteden is namelijk niet alleen ecologisch, maar ook (geo)economisch slim.

Dit brengt ons terug tot het RLI (2016) rapport 'Mainports voorbij'. In dit rapport wordt gewaarschuwd dat de bijdrage en zeker de groei vanuit de Mainports voor de Nederlandse economie, beperkt is. Het is echter opvallend dat in havensteden waar de werkgelegenheid en de relatie met de stad niet zo sterk geërodeerd zijn, daar de havenstadconflicten veel minder aanwezig of zelfs afwezig zijn (Van den Berghe & Daamen, 2020).
Het verdwijnen van de relatie tussen haven en stad is niet alleen nadelig voor de haven. Heel recent bracht De Nederlansche Bank een rapport uit over de Nederlandse economie (DNB, 2020). Daaruit blijkt dat Nederland, in vergelijking met zijn West-Europese 'peers', een volatielere economie heeft. Een deel van de oorzaak is de focus op economische activiteiten die zeer sterk afhankelijk zijn van globale processen, zoals diensten en logistiek, net de twee waar de Nederlandse stad en haven zich in gespecialiseerd hebben.

Wat DNB adviseert – en trouwens Europa ook (COM, 2014), is om in te zetten op onder meer de traditionelere en minder volatiele maakindustrie. Een fout is om bij maakindustrie onmiddellijk een oud, verlaten en vervuild gebied voor te stellen. Maakindustrie is hoogst competitief en innovatief. Dit zal des te meer worden richting de circulaire economie, (Van den Berghe *et al.*, 2020). Net een innovatieve maakindustrie heeft een duidelijke ruimtelijke voorkeur. Het heeft nood aan (i) gespecialiseerde water-, weg-, en spoorinfrastructuur, ruimte om te kunnen uitbreiden of innoveren, (ii) laag tot hoogopgeleid personeel – dat voornamelijk in de stad is opgeleid en wonende is -, (iii) stedelijk (circulaire) materialen, en (iv) allerhande economische, logistieke, kennis en financiële netwerken.

Het is dus nog geen zo'n gek idee om gebieden zoals HavenStad Amsterdam, maar ook De Binckhorst Den Haag, Schieoevers Delft, M4H Rotterdam, De Staart Dordrecht of Werkspoorkwartier Utrecht, in te zetten voor iets anders dan woningbouw of 'creative industry'. Stelselmatig groeit het inzicht dat (re)consumptie en (re)productie, ook een belangrijk ruimtelijke drijfveer nodig heeft (Van den Berghe *et al.*, 2020). De paradox is dus dat dit ooit zo was. In feite zijn Mainport en HavenStad hetzelfde: een (korte termijn) reactie op een veel complexere crisis. Maar we moeten opletten dat we niet wiel opnieuw uitvinden. Daarom, ook (stedelijke) gebiedsontwikkeling, zeker in havensteden, heeft nood aan geschiedenis en reflectie.

Bronvermelding

1 Mainport is een Nederlands uitgevonden Engelse term.

- Beaverstock, J. V., Smith, R. G., & Taylor, P. J. (1999). A roster of world cities. *Cities*, 16(6), 445-458. doi:http://dx.doi.org/10.1016/S0264-2751(99)00042-6
- COM (2014). Member States need to acto to boost European industry. European Commission. MEMO/14/37
- DNB (2020). *Nederlandse economie volatieler dan van buurlanden.*
- Gemeente Amsterdam (2017) HavenStad. Transformatie van 12 deelgebieden. Ontwikkelingstrategie
- Henderson, J., Dicken, P., Hess, M., Coe, N., & Yeung, H. W.-c. (2002). Global production networks and the analysis of economic development. *Review of International Political Economy, 9*(3), 436-464.
- Huijs, M. (2011). *Building Castles in the (Dutch) Air: Understanding the Policy Deadlock of Amsterdam Airport Schiphol 1989 – 2009.* (doctoral thesis), Technological University Delft, Delft.
- Kuipers, B., & Manshanden, W. (2010). *Van mainport naar wereldstadhaven. Belang en betekenis van mainports in 2040 voor de Nederlandse economie.* Rotterdam/Delft:
- Poeth, G. G. J. M., & van Dongen, H. (1983). *Rotterdam of de noodzaak van een infrastructuur voor informatie.*
- RLI (2016). *Mainports voorbij.*
- Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokio*: Princeton University Press.
- Van den Berghe, K., & Daamen, T. (2020). From Planning the Port/City to Planning the Port-City: Exploring the Economic Interface in European Port Cities. In A. Carpenter & R. Lozano (Eds.), *European Port Cities in Transition. Moving Towards More Sustainable Sea Transport Hubs*: Springer.
- Van den Berghe, K., Ersoy, A., Dabrowski, M., Wandl, A., & van Bueren, E. (2020). *The circular economy as re-emerging industry and the importance of the role of space [working paper].* Delft University of Technology. Delft.
- Van Hooydonk, E., & de Wit, R. (2003). *Stouwers, naties en terminal operators: het gewijzigde juridische landschap : Antwerpse Zeerechtdagen:* Maklu.
- Wiegmans, B. W., & Louw, E. (2011). Changing port–city relations at Amsterdam: A new phase at the interface? *Journal of Transport Geography, 19*(4), 575-583. doi:http://dx.doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2010.06.007

Gebieds-gericht samen-werken via de bedrijven-investeringszone (BIZ)



Dr. A. Risselada

Anne Risselada is economisch geograaf en werkt als senior onderzoeker binnen het lectoraat Digital Commerce van de Hogeschool van Amsterdam. Ze doet praktijkgericht onderzoek naar detailhandel, toekomstbestendige binnensteden, gebiedsgericht samenwerken en de betekenis van (online) marketing voor winkelgebieden.

Een bedrijveninvesteringszone, kortweg BIZ, is een afgebakend gebied waar ondernemers en/of vastgoedeigenaren samen investeren in hun omgeving. Ze maken het gebied aantrekkelijker, schoner, veiliger en/of duurzamer. Na vijf jaar experimenteren is de BIZ-wet in 2015 officieel in werking getreden en de afgelopen vijf jaar is het aantal flink gegroeid. In opdracht van Platform De Nieuwe Winkelstraat, Stad & Co en Provincie Noord-Holland deden de Hogeschool van Amsterdam en de Hogeschool Rotterdam een evaluatieonderzoek naar de BIZ.

Het onderzoek bestaat uit een inventarisatie van alle BIZ'en in Nederland, een enquête onder actieve BIZ'en (door 117 BIZ-vertegenwoordigers ingevuld) en zeven case studies. In dit artikel ligt de focus op hoe de BIZ de samenwerking tussen vastgoedeigenaren kan versterken.

De BIZ is een lokale belastingmaatregel om gebiedsgerichte samenwerking vorm te geven.

De BIZ is een 'verplichte' Ondernemersvereniging of Vereniging van Eigenaren, die het mogelijk maakt 'free-rider' gedrag tegen te gaan (ondernemers en/of pandeigenaren die profiteren van de voordelen zonder ervoor te betalen). Om een BIZ te starten moet de meerderheid van de ondernemers of pandeigenaren binnen het gebied vóór invoering van de BIZ stemmen. Als die meerderheid er is, moet iedereen binnen het afgebakende gebied meebetalen via een jaarlijkse heffing aan de gemeente. De gemeente geeft het ingezamelde geld weer terug aan de BIZ, die met dit geld investeringen doet in het gebied. De Nederlandse BIZ is geïnspireerd op het model van het Business Improvement District (BID) dat in de Verenigde Staten en Canada al veel langer gangbaar is. De BIZ *"belichaamt een overdracht van bestuursbevoegdheden van de lokale overheid naar een door het bedrijfsleven geleide organisatie", waar deze organisatie de bevoegdheid heeft om "beslissingen te nemen over, en diensten en verbeteringen op dat gebied te leveren, volgens een agenda die door de stemgerechtigde bedrijven is opgesteld"* (De Magalhaes 2014 in Iaione, 2016, p.428). In Tabel 1 worden de mogelijke activiteiten die een BIZ kan ontplooien genoemd.

In principe mag een BIZ in elk geografisch afgebakend gebied worden opgericht onder 'gebruikers' (meestal ondernemers) en eigenaren van niet-woningen. In de praktijk wordt de BIZ vooral ingezet in winkelgebieden en op bedrijventerreinen. Er zijn daarbij drie varianten mogelijk:

- BIZ van alleen gebruikers, zoals bijvoorbeeld de BIZ binnenstad Haarlem waarin alle centrumondernemers verenigd zijn, of de vele winkelstraten in Amsterdam waar de winkeliersvereniging is omgezet in een BIZ;
- BIZ van alleen vastgoedeigenaren, zoals bijvoorbeeld BIZ Kernwinkelgebied Tilburg;
- Gezamenlijke BIZ voor eigenaren en gebruikers, zoals bijvoorbeeld op Bedrijventerrein Tijvoort in Goirle.

De BIZ is in opkomst, vooral onder vastgoedeigenaren

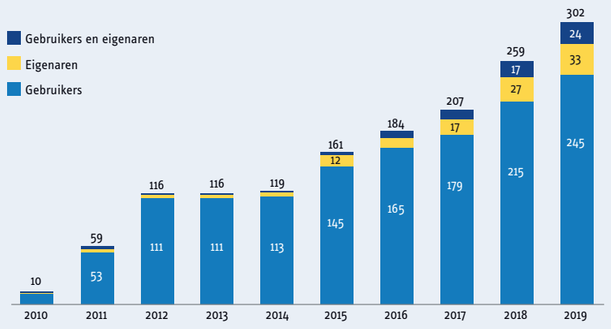
Sinds de BIZ-wet in 2015 is ingevoerd is het aantal bedrijveninvesteringszones jaarlijks met gemiddeld 17 procent gegroeid. Nederland telt op dit moment 302 BIZ'en waarvan de meerderheid is opgericht door gebruikers. Bij de invoering van de BIZ-wet in 2015 werd het mogelijk om een gezamenlijke BIZ van eigenaren en gebruikers op te zetten. De groei is dan ook het hoogst is bij BIZ'en waar vastgoedeigenaren deel van uit maken (van 16 in 2015 naar 57 in 2019). Op dit moment is één op de vijf BIZ'en een vastgoed-BIZ.

TABEL 1

Mogelijke activiteiten van de BIZ, getypeerd van meer privaat naar meer publiek	
Zakelijke diensten	- Consumentenmarketing zoals festivals, evenementen, promotie, nieuwsbrieven, online - Economische ontwikkeling van BIZ leden zoals leningen aan nieuwe bedrijven, advies over bedrijfsvoering
Beleidsbeïnvloeding	- Bevorderen van overheidsbeleid ten gunste van BIZ, lobbyen bij verschillende stakeholders
Traditionele openbare diensten	- Onderhoud (afvalinzameling, wassen van trottoirs, snoeien van bomen, sneeuwschuiven) - Parkeren en vervoer zoals onderhoud en aanleg openbaar parkeren en aanbieden van OV-dienst - Beveiliging door middel van bewakend personeel, elektronische beveiligingssystemen, samenwerking politie - Sociale diensten zoals hulp aan daklozen, opleiding, jeugddiensten - Kapitaalverbeteringen van bijv. straatverlichting, straatmeubilair en openbaar groen
Omvangrijke openbare diensten	- Strategische planning zoals het ontwerp en regulering van de openbare ruimte (beheer van verkopers, laden en lossen van voertuigen) - Oprichting en werking van 'community courts'

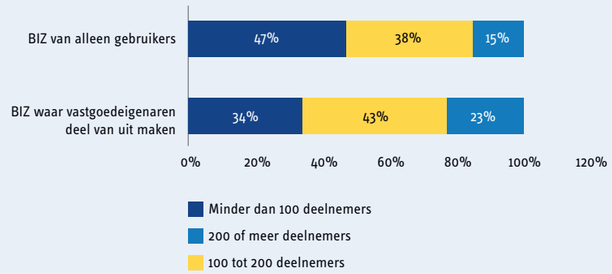
Bron: Mörçol & Zimmermann, 2006

FIGUUR 1
Ontwikkeling aantal BIZ'en in Nederland (2010 - 2019)



Bron: Risselada et al., 2019

FIGUUR 2
Aandeel BIZ'en naar type BIZ-bijdrageplichtigen en aantal deelnemers (2019)



Bron: Risselada et al., 2019

Eigenaren-BIZ'en zijn relatief groot en hebben veel te besteden

Bedrijveninvesteringszones van vastgoedeigenaren zijn vaak groot, met hoge inkomsten. Ze kiezen doorgaans voor een stichting als rechtsvorm. Gebruikers-BIZ'en zijn vaak klein, met een lager budget en hebben vaak een vereniging als rechtsvorm. Gemiddeld hebben BIZ'en van vastgoedeigenaren een budget van € 135.000 per jaar (ten opzichte van gemiddeld € 66.000 bij de gebruikers BIZ). Er is wel een grote variatie in grootte en budget. Echte uitschieters qua inkomsten zijn enkele grotere BIZ'en waar gebruikers en eigenaren gezamenlijk in zitten: bijvoorbeeld Eindhoven Centrum (€ 744.000 budget per jaar) en Spijkenisse (€ 450.000 budget per jaar). Grote BIZ'en van alleen eigenaren zijn bijvoorbeeld Kalverstraat-Heiligeweg in Amsterdam (€ 133.000 budget per jaar) en bedrijventerrein Larserpoort Lelystad (€105.000 per jaar). Grootte en budget hebben een positief effect op de mate van professionalisering. Professionalisering van de BIZ wordt meestal gerealiseerd door ondersteuning van buitenaf, en juist de relatief grotere vastgoed BIZ'en zijn in staat deze professionaliserings-slag te maken, bijvoorbeeld door het inhuren van een adviseur in het oprichtingstraject of een professional die de marketingactiviteiten in het plan van aanpak vorm geeft.

Vormgeven van samenwerking en gezamenlijk optreden tegen leegstand

Uit de enquête uitgezet onder de actieve BIZ-vertegenwoordigers (n=117) blijkt dat de belangrijkste redenen om via een BIZ te willen samenwerken zijn:

- om betrokkenheid en samenwerking te verbeteren en
- om de financiële slagkracht van de samenwerking te vergroten.

BIZ'en van vastgoedeigenaren noemen relatief vaak als reden 'het verbeteren van samenwerking en betrokkenheid' (70 procent t.o.v. 46 procent bij gebruikers) en 'de gezamenlijke aanpak van leegstand' (33 procent t.o.v. 7 procent bij gebruikers). BIZ-vertegenwoordigers geven aan dat de BIZ over het algemeen tot meer betrokkenheid leidt. Deze toename in betrokkenheid geldt vooral voor de grotere BIZ'en waar vastgoedeigenaren bij betrokken zijn. Dit is mogelijk te verklaren doordat de betrokkenheid in het begin lager was bij grotere gebieden dan bij kleine gebieden. Het feit dat er betrokkenheid toeneemt door komst van de BIZ, is op zichzelf al een interessant gegeven.

Wat heb je als vastgoedeigenaar aan een BIZ?

BIZ'en zijn goed in staat om als spreekbuis te fungeren van een groep belanghebbenden in een specifiek gebied. Via een BIZ worden belangen beter gekanaliseerd. Als gemeente is het immers makkelijker en effectiever om met één organisatie te praten dan met 10 verschillende individuele vastgoedeigenaren. De BIZ zorgt er volgens de BIZ-vertegenwoordigers dan ook voor dat de onderhandelingspositie van de deelnemers verbetert. Dat geldt vooral ten opzichte van gemeente (87 procent), maar ook ten opzichte van veel andere partijen die stakeholders zijn in het gebied.

De BIZ biedt, als juridisch instrument, een goede mogelijkheid om vastgoedeigenaren meer gebiedsgericht met elkaar te laten samenwerken. In veel gebieden is er nu namelijk nauwelijks sprake van samenwerking tussen vastgoedeigenaren. Veel van de vastgoed-BIZ'en geven dan ook aan dat het vergroten van samenwerken en betrokkenheid de voornaamste redenen was om een BIZ op te richten. De vastgoed-BIZ moet er echter wel voor waken om niet alleen 'te gaan samenwerken om het samenwerken'. Een belangrijke factor voor het succesvol uitvoeren van activiteiten van de BIZ is namelijk de urgentie die aan de BIZ ten grondslag ligt. Het is veel makkelijker om BIZ-deelnemers te activeren als de urgentie hoog is, bijvoorbeeld als plannen vanuit de overheid invloed hebben op de bereikbaarheid van een winkelgebied. Zoals één respondent het formuleerde:

"En toen dacht ik bij mezelf, nu moeten we toch wel in actie komen. [...] We moeten er gewoon voor gaan dat die [weg] niet afgesloten wordt, want dan kun je [het dorp] wel sluiten. [...] De provincie is eigenlijk wel overstag gegaan door al het rumoer vanuit het dorp. Daar heeft de BIZ een rol in gespeeld."

Als de urgentie er niet is, dan is er vaak geen gedeeld belang en is de BIZ minder effectief. Zoals bij deze eigenaren-BIZ, opgericht om samenwerking te bevorderen, maar zonder een specifiek, urgent doel daarachter:

"Ik heb nu nog echt geen idee waar we de budgetten van de komende twee, drie jaar aan gaan uitgeven. Toen we begonnen hadden we wel het idee van dit kunnen we gaan doen, alleen de volgende stap en hoe gaan we dat dan vormgeven, dat zie ik nog niet voor me. Dat is dan een uitdaging aan de kant van het bestuur en degenen die dus wat doen op dit moment. En dan hoop ik dat er nog aardig wat zit in de ideeënbus van de ondernemers waar wij dan als eigenaren aan kunnen bijdragen. Maar anders dan zie ik nog even niet waar we het geld aan gaan uitgeven."

Uitdagingen: het vinden van actieve BIZ-leden en de democratische legitimiteit

De belangrijkste uitdaging voor een BIZ is de actieve betrokkenheid van de deelnemende ondernemers en/of vastgoedeigenaren. Een (te) kleine groep enthousiastelingen trekt vaak de kar. Bij de vastgoed-BIZ, die groter is en daardoor eerder een professionaliseringslag maken, geldt dat wellicht minder dan bij de gebruikers-BIZ. Maar ook bij grote BIZ'en blijft het lastig om voldoende menskracht in te kunnen zetten om de doelstellingen van de BIZ te realiseren. Het veranderen van de schaalgrootte van de BIZ kan hierbij helpen. Door bijvoorbeeld nabijgelegen BIZ'en samen te voegen, ontstaat de mogelijkheid om professioneel management in te schakelen. Door hele grote BIZ'en in kleinere zones te verdelen, ieder met een eigen profiel, wordt de betrokkenheid van verschillende ondernemers vergroot. Om het potentieel van een BIZ optimaal te kunnen benutten en om de toekomst van de BIZ te bestendigen is meer actieve betrokkenheid van BIZ-deelnemers daarom van essentieel belang. Daarnaast speelt de vraag over democratische legitimiteit van de BIZ ten opzichte van andere stakeholders (niet verenigd in een BIZ). Belangen van BIZ leden worden namelijk via de BIZ vertegenwoordigd, maar hoe verhoudt deze stem zich tot de stem van burgers in hetzelfde gebied, bijvoorbeeld bij participatieve gebiedsontwikkeling? Het is heel belangrijk dat bij processen rond stedelijke ontwikkeling ook de belangen worden gehoord van de stakeholders die zich in mindere mate kunnen of hebben verenigd. In gebieden met een hoge mate van functiemenging is het interessant om mogelijkheden te verkennen waarbij, naast bedrijven en vastgoedeigenaren, ook bewoners deelnemen in de BIZ. Zo is de toekomst van de BIZ democratischer en krijgt de BIZ meer slagkracht op langere termijn.

Lees meer over het BIZ onderzoek in het onderzoekrapport, te downloaden via deze link of bekijk de resultaten in een online interactief dashboard via **www.cmihva.link/dashboard5jaarbiz**.

Bronvermelding

- Iaione, C. (2016). The CO-City: Sharing, Collaborating, Cooperating, and Commoning in the City. American Journal of Economics and Sociology, 75(2), 415–455. https://doi.org/10.1111/ajes.12145
- Morçöl, G. & Zimmermann, U. (2006). Metropolitan governance and business improvement districts. Intl Journal of Public Administration, 29(1-3), 5-29
- Risselada A, Troxler P, Ferguson J, van de Mosselaar M, Rutten P, Bhansing (2019) Denken, durven, doen. Delen? Onderzoek naar 5 Jaar BIZ in Nederland. Zeist: Platform De Nieuwe Winkelstraat.

De regie nemen over gebieds-ontwikkeling anno 2020

Een stip op de horizon om trots op te zijn: “*Kijk, dit kunnen we samen bereiken*”.



M. Norder

Marnix Norder is 10 jaar wethouder stadsontwikkeling, bouwen en wonen geweest in de gemeente Den Haag. Daarnaast is hij recent gestopt als voorzitter van de woningcorporaties, Aedes. Nu is hij mede initiatiefnemer van Steenvlinder, een sociaal maatschappelijke ontwikkelaar die via zelfbouw en participatie grote betrokkenheid en maatschappelijk draagvlak creëert.

Wat waren ze er jaloers op, die buitenlandse delegaties die in 1980, 1990 of 2000 naar Nederland kwamen om te zien hoe wij dat deden: gebiedsontwikkeling. Het feit dat we met overheden op het niveau van gemeente, provincie en rijk samen één plan trokken en daarbij ook marktpartijen en woningcorporaties volop lieten participeren in de planvorming en in de realisatie: dat was echt uniek. Het polderen van Nederland, waar we zo beroemd mee zijn geworden, ten voeten uit. En het werkte. Niet alleen is zo een enorme woningbouwopgave gerealiseerd die we nu kennen als de VINEX-locaties, maar ook vele binnenstedelijke woningen. Ander voorbeeld zijn de Sleutelprojecten[1], waarbij de grotere treinstations van Nederland zijn getransformeerd naar openbaar vervoer knooppunten met een enorme economische bedrijvigheid eromheen.

Bij de VINEX-locaties is grappig om te zien dat diverse professionals uit de hoek van de architectuur zich kritisch opstellen over het resultaat. Dit terwijl uit onderzoek[2] blijkt dat de tevredenheid van bewoners erg groot is, de criminaliteit laag, de participatie goed, en het opleidingsniveau idem. Het blijkt dus zowel een succes vanuit het perspectief van de bewoners als uit de sociale en maatschappelijke cijfers.

Goed. Gebiedsontwikkeling. We waren er koploper in, en we zijn in 15 jaar tijd verworden tot een sneu voorbeeld in dit kader. De Fransen, maar ook de Duitsers en de Belgen hebben het gekopieerd op een manier die bij hen past[3], en varen er wel bij. Als ik nu in Gent, in Lille of in Lyon rondloop, is zichtbaar dat ze het daadwerkelijk kunnen en er geweldig aansprekende resultaten mee behalen.....net als wij, tot pakweg 15 jaar geleden.

Wat ging er mis in Nederland?

We hebben een samenloop gehad van gebeurtenissen die de doodsteek voor gebiedsontwikkelingen betekende. Om te beginnen: de politieke kleur van Nederland is wat liberaler geworden. De sturende rol van de overheid is op diverse beleidsvelden (zoals zorg, maar ook elektriciteitslevering en telefonie) sterk teruggedrongen. Ik kom zelf uit een PvdA-nest, maar ik wil zeker niet betogen dat die terugtredende overheid slecht is geweest. Voor de gebiedsontwikkeling, is het echter wel desastreus. Het ruimtelijk beleid is gedecentraliseerd, evenals het volkshuisvestingsbeleid. Het Rijk kijkt nu toe vanuit een soort lethargie, en de provincie en gemeenten acteren met grote terughoudendheid als het gaat om participatie in gebiedsontwikkeling.

Deze ontwikkeling liep deels gelijk met de bankencrisis, de vastgoedcrisis en de eurocrisis. En in de drie crises draaide alles om maximale bezuinigingen en is gekeken naar kerntaken van overheden. Ook marktpartijen moesten – om te overleven – behoudender omgaan met idealen en kiezen voor datgene wat zorgde dat ze niet op de fles gingen. Velen hebben het niet overleefd. Het was jarenlang: ieder voor zich en risico’s beperken. Niks samen. Niks een gemeenschappelijke visie. Niks vertrouwen. Niks een handelingskader. Niks mobiliteit en economie betrekken. Kortom: het was overleven. Overheden en marktpartijen hebben elkaar in die tijd niet geholpen, helaas.

Een derde factor was specifiek de crisis bij de woningcorporaties. Missers die maatschappelijk veel beroering veroorzaakten, zoals tekorten op de renovatie van het oude cruiseschip[4], de SS Rotterdam en de vraag waarom een corporatie in hemelsnaam is begonnen met boten-restauratie. En natuurlijk nog veel belangrijker: de val van Vestia en feit dat andere corporaties de financiële klappen moesten opvangen. Vervolgens is de bewegingsruimte van corporaties fors aan banden gelegd. Knellende banden. Financiële beknotting met extra belastingheffingen. Dusdanig dat terugval in bouwproductie een feit is geworden. In dit kader belangrijk: dat er een terugval is in de rol van corporaties bij gebiedsontwikkeling. De rol van een corporatie gaat van participerend en risicodragend, naar hooguit een afnemer van een pluk te realiseren sociale woningen[5].

De overheid, de markt en de corporaties hadden zo allemaal hun eigen reden en hun eigen moment om de gebiedsontwikkeling uit hun handen te laten vallen. Maar is die reden nu nog van toepassing?

Gebiedsontwikkeling van nu

We zie dat het ontbreken van gebiedsontwikkeling bij de direct betrokkenen al enige tijd als erg vervelend wordt ervaren. Zelf ben ik op diverse plekken betrokken en zie ik sommige ambtenaren, en voorzichtig ook een enkele vooruitstrevende wethouder, weer aanhaken. Maar het ligt allemaal erg gevoelig, bijvoorbeeld in de Gemeenteraad: “Welke risico’s lopen we?”, “Kunnen we niet beter aanbesteden?”.

Begrijpelijke vragen, maar risicoloos bouwen aan de toekomst is bijna onmogelijk wanneer het om ingewikkelde vragen gaat. Uitsluitend sturen op ontwikkeling door de markt leidt weer tot de vraag: en hoe zorg je dan dat er ook goede fiets/ OV/ auto-voorzieningen zijn? En wat doen we met groen en water?

Uitsluitend sturen op aanbesteding heeft als nadeel dat je de wereld als ‘een foto van nu’ in de uitvraag stopt, en vragen in het gebied die je nu nog niet kent, maar die bijvoorbeeld over 2 jaar ontstaan, niet meer kunt integreren in een goede oplossing.

Om het simpel te maken een voorbeeld. Stel je boekt met je partner en twee kinderen een mooie vakantie naar Canada. Het kost veel geld, maar vooruit: de reis van ons leven. En vier dagen voor je vertrekt overlijdt plotseling de moeder van je partner. Dan ben je in al het verdriet, blij dat je een annuleringsverzekering hebt. Het nieuwe, droevige feit leidt tot een andere afweging. Aanbesteden werkt als het boeken van een mooie, dure vakantie zonder annuleringsverzekering. De situatie van nu van toepassing verklaren op de komende jaren, alsof er geen schoonmoeders kunnen overlijden.

Wat wel?

Het goede nieuws: het kan niet slechter gaan dan we het nu doen. We zullen met elkaar de frustraties en irritaties aan de kant moeten zetten, en gebiedsontwikkeling anno 2020 neer gaan zetten. *Never waste a good crisis*[6] geldt ook hier. Daarom zou ik in de eerste plaats willen toevoegen: participatie van toekomstige gebruikers. Dat is niet gebruikelijk tot nu toe, maar wel noodzakelijk. De nieuwe Omgevingswet beloont participatie, en met de mondige, ‘digital savvy’ en ‘social’ georganiseerde en belanghebbende burger is het ook wel een keertje tijd. Bovendien wordt het draagvlak dan groter, evenals de integrale kwaliteit.

In de tweede plaats moeten we publiek- private samenwerking weer gaan omarmen, en dan wel vanuit het huidige tijdsgewricht. Woningcorporaties kunnen bijvoorbeeld best participeren, alleen minder dominant dan in het verleden. In de derde plaats zullen we maatschappelijke doelen scherper moeten definiëren. Dat gaat niet alleen over economische groei, goede mobiliteit en voldoende woningen, maar ook over luchtkwaliteit, duurzaamheid, waterretentie, circulariteit en andere maatschappelijke thema’s.

Ik denk dat we weer een stip op de horizon moeten zetten waar eigenlijk iedereen zich wel in kan vinden. Een goede balans, zodat we iets doen waar we trots op kunnen zijn en wat we graag uitleggen aan onze kinderen: “Kijk, dit hebben we samen gemaakt”. Dat de maatschappelijke vragen leidend moeten zijn en niet de eigen positie. Dat we oplossingen zoeken, in plaats van problemen. Dat de politiek het vertrouwen geeft in plaats van gestold wantrouwen. Dat we op basis van het polderen, waarmee we Nederland hebben opgebouwd, ook de toekomst weer aan durven vangen. Het moet natuurlijk ook niet gekker worden, dat Fransen en Belgen beter kunnen polderen dan wij.

Bronvermelding

1 Van der Wouden, R. & Foeken, G. & Hollander, K. (2009). Sleutelprojecten als constante in het ruimtelijke beleid. RO Magazine, (September 2009), 15.
2 Heijmans, T. (2012, 26 november). Vinexwijk is helemaal niet saai, eenvormig of een getto. Geraadpleegd op 16 februari 2020 van https://www.volkskrant.nl/economie/vinexwijk-is-helemaal-niet-saai-eenvormig-of-een-getto~b908e256/
3 Redactie Gebiedsontwikkeling.nu (2018, 10 april). De Fransen en het geheim voor succesvolle herontwikkeling. Geraadpleegd op 16 februari 2020 van https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/franse-steden-geven-het-goede-voorbeeld-voor-herontwikkeling/
4 Redactie NOS (2012, 21 juni). Debacle ss Rotterdam: 230 miljoen. Geraadpleegd op 16 februari 2020 van https://nos.nl/artikel/386789-debacle-ss-rotterdam-230-miljoen.html
5 Redactie Platform 31 (2019, 17 juni). De nieuwe rol van woningcorporaties bij Stedelijke Transformatie. Geraadpleegd op 16 februari 2020 van https://www.platform31.nl/nieuws/de-nieuwe-rol-van-woningcorporaties-bij-stedelijke-transformatie
6 Uitspraak van Winston Churchill

Help middeninkomens op het droge op woelige woningmarkt

Het is inmiddels een open deur in deze tijd waarin het woord ‘wooncrisis’ al vele malen is gevallen: onze woningmarkt kent grote problemen. Dit komt deels door het grote en snel oplopende woningtekort, maar ook doordat de verschillende woningmarktsectoren- mede door overheidsbeleid- niet goed op elkaar aansluiten. Vooral middeninkomens hebben hier last van: zowel in de huur- als in de koopsector is het voor hen steeds lastiger om aan een betaalbaar huis te komen.



C. de Groot

Carola de Groot werkt sinds 2019 als senior-econoom huizenmarkt bij RaboResearch Nederland. Zij heeft Algemene Economie (met als specialisatie ruimtelijke economie) gestudeerd aan de Vrije Universiteit te Amsterdam. Na haar studie werkte zij van 2005 tot 2019 als woononderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving. In 2011 promoveerde zij op een onderzoek naar de kloof tussen verhuiswensen en verhuisgedrag aan de Universiteit van Amsterdam.



L. Spiegelaar

Lisanne Spiegelaar werkt sinds 2018 als econoom bij RaboResearch Nederland. Ze volgt de conjunctuur op de Nederlandse woningmarkt, en doet verdiepend onderzoek over onder andere woningmarktbeleid. Ook volgt ze algemene en conjuncturele ontwikkelingen in de Nederlandse economie.

In dit artikel gaan we in op de problemen van middeninkomens op de woningmarkt. Naast een probleemanalyse schetsen we ook wat er moet gebeuren om onze woningmarkt en de positie van middeninkomens te verbeteren.

Eigen woning steeds minder vanzelfsprekend onder middeninkomens

In 2018 wilden zo’n 336.000 middeninkomens (met een bruto huishoudensinkomen van één tot anderhalf keer modaal) binnen twee jaar naar een koophuis verhuizen. Ruim 40 procent van hen woonden nog niet in een koophuis; het gaat hier vooral om jongvolwassenen tot 35 jaar.

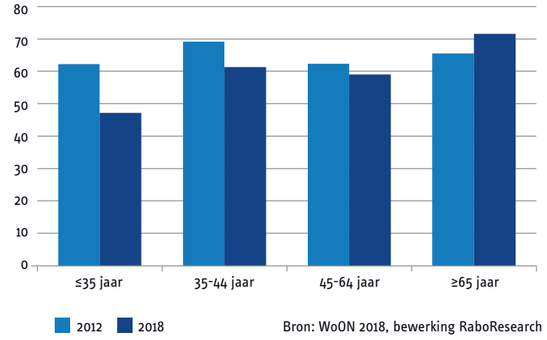
Het is nog maar de vraag hoeveel van deze jonge aspirant-koopstarters hun koopwens uiteindelijk zullen vervullen. In de afgelopen jaren duikelt het eigenwoningbezit onder middeninkomens namelijk omlaag en dan vooral onder jonge middeninkomens (figuur 1). Het gaat hier niet om een puur Randstedelijk probleem: het speelt ook in goedkopere regio’s zoals Zeeuws-Vlaanderen (*De Groot 2020*).
Het dalende huizenbezit onder (jonge) middeninkomens hangt samen met de groeiende kloof tussen de huizenprijzen en de inkomens. De inkomens konden de sterke groei van de huizenprijzen in de afgelopen jaren simpelweg niet bijbenen (*De Groot & Vrieselaar 2019a*).

Huizentekort drijft huizenprijzen op

De sterke huizenprijsstijgingen hangen samen met het grote tekort aan huizen[1]. Begin 2020 waren er maar liefst 315.000 huizen te weinig volgens *ABF Research en Capital Value (2020)*: dit zijn net zoveel huizen als in de stad Rotterdam. Vooral in de vier Randstedelijke provincies (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland) moeten er veel huizen bijkomen.

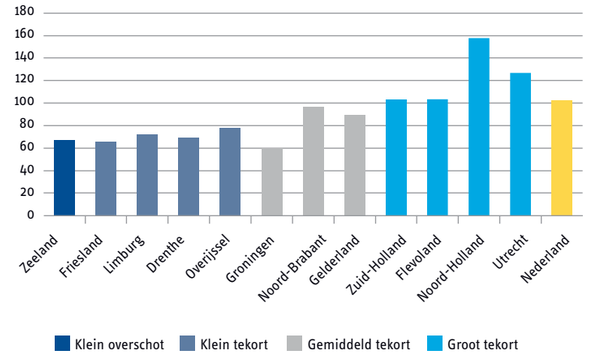
De schaarste op de woningmarkt leidt tot harde prijsstijgingen (*Brekelmans 2020*). In gemeenten met weinig potentiële bouwgrond, resulteert een inkomensstijging bovendien in sterkere huizenprijsstijgingen dan in gemeenten met relatief veel potentiële bouwgrond (*Öztürk et al. 2018*). Illustratief is dat huizen sinds het dieptepunt van de crisis vooral duurder zijn geworden in provincies met een groot woningtekort: de huizenprijzen stegen hier met maar liefst ruim 45 procent. In de provincie Noord-Holland moet je inmiddels zelfs gemiddeld 160.000 euro meer betalen voor een huis dan in het tweede kwartaal van 2013. In provincies met een klein woningtekort of zelfs een overschot, zijn de huizenprijzen minder hard gestegen, zowel relatief als absoluut (figuur 2; zie ook *De Groot & Vrieselaar 2019b)*.

FIGUUR 1
Huizenbezit keldert onder jonge middeninkomens



Bron: WoON 2018, bewerking RaboResearch

FIGUUR 2
Huizen vooral duurder in provincies met groter woningtekort



Noot: In provincies met een klein woningtekort bedraagt het tekort minder dan 3 procent van de woningvoorraad. Een gemiddeld woningtekort verwijst naar een tekort van 3 tot 4 procent terwijl een groot tekort verwijst naar een tekort van 4 procent of meer. De toename heeft betrekking op de periode K2 2013 – K4 2019. Bron: CBS/Kadaster en ABF Research, bewerking RaboResearch

Naast het huizentekort, stuwt ook de lage (hypotheek)rente de huizenprijzen verder op. Een lagere hypotheekrente betekent in veel gevallen dat potentiële kopers bij gelijkblijvende maandlasten meer kunnen lenen, wat zeker in de huidige krappe markt voor extra opwaartse prijsdruk zorgt (*Spiegelaar & Vrieselaar 2020*). Bovendien heeft de lage rentestand geresulteerd in een toenemende populariteit van buy-to-let-praktijken waarbij (kleinere) koophuizen worden gekocht om te verhuren. En dat zorgt voor extra vraag en dus een extra druk op de huizenprijzen zo laat onderzoek van het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam zien (*Hans et al. 2019*).

> In Noord-Holland betaal je inmiddels 160.000 euro meer voor een huis dan tijdens de crisis.

Huren geen betaalbaar alternatief

Door de sterke huizenprijsstijgingen, zijn middeninkomens steeds vaker aangewezen op de huursector. En binnen die sector, vooral op de vrije huursector omdat zij niet tot de doelgroep van de sociale, gereguleerde huursector behoren. Maar de vrije huursector is – ondanks de toegenomen vraag – nog altijd erg klein, ook al is het aanbod wel toegenomen door onder meer buy-to-let-praktijken. Dit stuwt de huurprijzen op, wat ook bijdraagt aan een tekort aan betaalbare vrije huursectorhuizen met huren tot 1.000 euro per maand: ‘het middensegment’ (*De Groot & Spiegelaar 2019*). Voor (lage) middeninkomens is de vrije huursector daarmee dan ook eigenlijk geen betaalbaar alternatief. Want onderzoek van het PBL laat zien dat een groot deel van de middeninkomens dergelijke huren helemaal niet kunnen betalen gegeven de andere noodzakelijke maandelijkse uitgaven voor het levensonderhoud (*Middelkoop & Schilder 2018*).

Vooruitzichten nieuwbouw weinig hoopvol

Helaas zijn de vooruitzichten voor de middeninkomens weinig hoopvol. Het woningtekort loopt naar verwachting in een rap tempo op naar 360.000 tot mogelijk zelfs 380.000 huizen in 2022. Dit komt omdat het aantal huishoudens harder groeit dan dat er nieuwe huizen bijkomen (*ABF Research en Capital Value 2020).*

De woningbouw verkeert namelijk in zwaar weer. Al in 2018 begon de landelijke vergunningenafgifte voor nieuwbouwwoningen te stagneren. Onder meer door een gebrek aan geschikte bouwlocaties en gekwalificeerd personeel. De terugloop in de vergunningverlening kwam afgelopen jaar bovendien in een stroomversnelling terecht door de stikstofproblematiek. Begin 2020 kwam daar nog eens de uitbraak van het coronavirus bovenop, die zorgt voor vertragingen in de aanlevering van bouwmateriaal, de uitstroom van buitenlandse arbeidskrachten en een verdere vertraging van de vergunningverlening. Dit betekent dat er komende jaren minder nieuwe huizen aan de woningvoorraad worden toegevoegd en dat het woningtekort voorlopig oploopt. Het gebrek aan nieuwbouw zet ook de doorstroming onder druk, want hierdoor zetten minder mensen hun huis te koop die juist graag willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning.

Reddingsboei voor middeninkomens

Wat moet er gebeuren om de middeninkomens op het droge te helpen en welke rol heeft het Rijk hierbij te pakken? De oplossing ligt, wat ons betreft, in een combinatie van het opschroeven van de nieuwbouwambities en het steviger inzetten op het halen van die ambities. Dit vraagt om sterkere Rijksregie en een heroverweging van de focus op

binnenstedelijk bouwen. Ook is er een koerswijziging nodig om te zorgen dat die broodnodige (betaalbare) vrije huursector eindelijk tot volle bloei kan komen.

Om middeninkomens op het droge te helpen is meer Rijksregie nodig.

Mouwen opstropen en stevig regie pakken

Het aanjagen van de nieuwbouw vraagt om een sterkere Rijksregie. Bij de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid door lagere overheden gaat namelijk behoorlijk veel mis, wat onder meer resulteert in een gebrek aan bouwlocaties. Dit legitimeert een stevigere Rijksregie: in de grondwet staat immers dat het Rijk moet zorgen voor voldoende huizen. Sterkere regie moet bevorderen dat gemeenten meer bouwgrond beschikbaar gaan stellen voor nieuwbouw en dat er meer betaalbare (huur)huizen bijkomen. Regie kan zacht en hard zijn: het varieert van samenwerken, stimuleren en faciliteren tot meer sturend en kaderstellend optreden.

Ten eerste kan het Rijk meer dan dat het al doet inzetten op regionale, minder vrijblijvende woondeals. Op plekken waar grootschalige nieuwbouw mogelijk is, moeten vervolgens niet alleen afspraken worden gemaakt over aantallen, maar ook over het aandeel middeldure (huur)huizen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen kan ook een termijn worden vastgesteld waarbinnen de woningen tot het middeldure segment moeten blijven behoren.

Ten tweede kan het Rijk de bouw van (betaalbare) huizen stimuleren met geld, zoals de met Prinsjesdag aangekondigde woningbouwimpuls van 1 miljard euro en financiële prikkels. Zo kan een gemeentelijke heffing op planbaten gemeenten stimuleren meer nieuwbouw toe te staan (*Michielsen et al. 2019*). Deze planbaten ontstaan als het bestemmingsplan van onbebouwd grond (bijvoorbeeld landbouwgrond) wijzigt naar woningbouw waardoor de grond meer waard wordt.

Ten derde is het Rijk aan zet om (sneller!) belemmeringen en knelpunten weg te nemen die de versnelling van de nieuwbouw in de weg zitten.

Ten vierde is het raadzaam dat het Rijk meer sturend en kaderstellend gaat optreden. Dit betekent ook ingrijpen en een doorbraak forceren –desnoods met een inpassingsplan: een door provincies of het Rijk opgelegd 'bestemmingsplan' voor een gebied– als partijen er onderling niet uitkomen.

Binnen- vs. buitenstedelijk bouwen

Meer regie moet gepaard gaan met een heroverweging van de sterke focus op binnenstedelijk bouwen. Want binnen de grenzen van onze huidige steden is er te weinig ruimte voor het aantal huizen dat er de komende decennia bij moeten komen om in de woningbehoefte te voorzien *(DenkWerk 2020*). Bouwen in het groen lijkt dus onvermijdelijk.

Uiteraard is de ruimte in de stad deels 'op te rekken' door (nog) kleiner en meer de hoogte in te bouwen, maar dergelijke huizen sluiten niet goed aan bij de woonwensen van woningzoekenden. En dit zal in de toekomst niet anders zijn dan nu (*De Zeeuw & Keers 2019*). Binnenstedelijk bouwen is daarnaast ook complexer en duurder. Veelzeggend is dat zelfs ten tijde van VINEX de binnenstedelijke woningbouwproductie achterbleef bij de doelstellingen (*Jókövi et al. 2006*). Bovendien laten onderzoekers van de UvA zien dat verdere verdichting ten koste kan gaan van de schaarse stukken groen in de stad (*Giezen et al. 2018*). En dat kan nadelige gevolgen hebben voor het stedelijke leefklimaat. Niet voor niets zet de lokale bevolking ('insiders') maar al te vaak de hakken in het zand bij binnenstedelijke nieuwbouwprojecten in bijvoorbeeld groene stroken in de stad (zie *bijvoorbeeld Michielsen et al. 2019*).

Ambities omhoog

Los van wat nodig is om de nieuwbouw te versnellen, moeten de nieuwbouwambities ook naar boven worden bijgesteld. In de Nationale Woonagenda 2018 is afgesproken dat er per jaar 75.000 huizen bij moeten komen via nieuwbouw en transformatie. Dit doel is in 2018 ruimschoots gehaald en zal ook in 2019 worden gehaald meldde het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onlangs (*BZK 2019*). Maar daarbij vergaten ze te vertellen dat dit aantal onvoldoende is om écht korte metten te maken met het woningtekort. Want vorig jaar al bleek dat er jaarlijks eigenlijk 95.000 tot 115.000 woningen bij moeten komen omdat het woningtekort veel sneller oploopt dan in 2018 werd voorzien (*ABF Research & Capital Value 2019*). De woningbouwambitie moet dus worden opgeschroefd, waarbij gezien de maatschappelijke urgentie vooral moet worden ingezet op de bouw van betaalbare huur- en koophuizen.

Er moet een heroverweging komen van de focus op binnenstedelijk bouwen.

Koerswijziging vraagondersteuning

Er is ook een koerswijziging nodig in het huidige systeem van vraagondersteuning in de koopsector om de ontwikkeling van een volwaardige vrije huursector te bevorderen. Zo is het noodzakelijk om de hypotheekrenteaftrek verder af te bouwen na het al onder Rutte-III ingezette afbouwtraject. Sinds 2006 zijn vele rapporten verschenen die wijzen op de verstorende effecten van de hypotheekrenteaftrek en die pleiten voor een afschaffing van de aftrek (zie voor een overzicht *Conijn 2019*). De hypotheekrenteaftrek verstoort namelijk de keuze tussen huren en kopen, wat de vraag naar koophuizen vergroot en daarmee ook de opwaartse druk op de huizenprijzen. Bovendien belemmert het de ontwikkeling van een volwaardige vrije huursector en zorgt het daarmee de facto ervoor dat de verschillende woningmarktsegmenten in Nederland niet goed op elkaar aansluiten. En daar plukken vooral de middeninkomens de zure vruchten van.

De huidige (structureel) lage rente-omgeving (*Koopman 2019*) biedt een uitgelezen kans om de hypotheekrenteaftrek helemaal af te bouwen. Te meer omdat 'zittende' huiseigenaren in toenemende mate hun hypotheek hebben vernieuwd of overgesloten om te profiteren van de lage hypotheekrente. Het geld dat de overheid hiermee bespaart, kan bovendien worden teruggesluisd naar huishoudens via een verlaging van de inkomstenbelasting.

Tot slot

Al met al bestaat het recept voor de zieke woningmarkt vooral uit het hebben van een lange adem, omdat het meest efficiënte medicijn het vergroten van het aanbod is. Het is dan ook (helaas) te naïef om te denken dat we met de hierboven geschetste maatregelen middeninkomens binnen mum van tijd weer op het droge helpen. Want er blijft immers een tekort aan vakkrachten die al die nieuwe huizen kunnen bouwen, wat door de coronacrisis wordt versterkt.

De uitbraak van het coronavirus heeft uiteraard ook zijn weerslag op de ontwikkeling van de huizenprijzen: wij verwachten dat deze vanaf de tweede helft van dit jaar enkele kwartalen zullen dalen (Barendregt et al. 2020). Dalende prijzen als gevolg van vraaguitval door een economische crisis zijn echter geen structurele oplossing voor de middeninkomens. Want zodra het economische herstel inzet, zullen de huizenprijzen ook weer stijgen onder invloed van het grote tekort aan huizen. Op de lange termijn zijn de middeninkomens dus meer gebaat bij een groter aanbod van huizen in het betaalbare segment. De hier geschetste maatregelen zijn dan ook essentiële stappen in de goede richting om de inmiddels bijna structurele problemen van middeninkomens op de woningmarkt te tackelen.

Bronvermelding

1 Voor de raming van het woningtekort wordt de woningbehoefte verminderd met het aantal huizen dat al een jaar of langer leegstaat. De woningbehoefte wordt bepaald door het aantal huishoudens van 25 jaar of ouder met een alternatieve woonvorm, dus bijvoorbeeld een huis deelt met iemand zonder dat ze daarmee een samenwoonrelatie hebben, en de voorspelde groei van het aantal huishoudens (*ABF Research 2018*).

- ABF Research (2018*). Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem*. Delft: ABF Research.
- ABF Research & Capital Value (2019*). Woningtekort loopt op naar 263.000 woningen*, nieuwsbericht 11 februari 2019.
- ABF Research & Capital Value (2020). *Beleggers kunnen komende 3 jaar 100.000 huurwoningen realiseren*, nieuwsbericht 10 februari 2020.
- Barendregt, E., Biersteker, B., Es, F. van, Nauta, L., Prins, C., Treur, L. & Vrieselaar, N. (2020). Nederlandse economie krimpt dit jaar harder dan in 2009 – vragen en antwoorden. Utrecht: Rabobank.
- Brekelmans, S. (2020). What is fuelling the Dutch house price boom? Bruegel blog post 19 februari 2020.
- Conijn, J.B.S. (2019*) Kennis is als een fata morgana. Hervorming van de woningmarkt: resultaten en lessen voor de toekomst.* Afscheidsrede, Universiteit van Amsterdam, 17 januari.
- DenkWerk (2020*). Klein land, grote keuzes. Ruimtelijke ordening richting 2050, www.denkwerk.online.*
- Giezen, M., Balikci, S. & Arundel, R. (2018). Using Remote Sensing to Analyse Net Land-Use Change from Conflicting Sustainability Policies: The Case of Amsterdam. ISPRS International Journal of Geo-Information. 7, 381. DOI: 10.3390/ijgi7090381.
- Groot, C. de & Spiegelaar, L. (2019). *Te vroeg om te juichen om groei middensegment*. Utrecht: Rabobank.
- Groot, C. de & Vrieselaar, N. (2019a). *Huizenbezit onder jonge middeninkomens duikt omlaag*. Utrecht: Rabobank.
- Groot, C. de & Vrieselaar, N. (2019b). *Woningtekort blijft huizenprijzen stuwen*, Kwartaalbericht Woningmarkt november 2019. Utrecht: Rabobank.
- Groot, C. (2020). *Rijk moet ingrijpen op de woningmarkt en middeninkomens helpen*. RTLZ column, 12 februari 2020.
- Hans, L., Harst, F. van der, Tillema, M., Vries, P. de & Francke, M. (2019). *Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt. Onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten*. Onderzoek in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Apeldoorn/Amsterdam: Kadaster/UvA.
- Jókövi, M., Boon, C. & Filius, F. (2006). *Woningproductie ten tijde van VINEX. Een verkenning*. Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Koopman, S. (2019). *Rente en valuta: negatief, nieuw normaal?*, Economisch Kwartaalbericht september 2019. Utrecht: Rabobank.
- Michielsen, T., Groot, S. & Veenstra, J. (2019). *Het bouwproces van nieuwe woningen: Een kwalitatieve economische blik*. Den Haag: Centraal Planbureau (CPB).
- Middelkoop, M. & Schilder, F. van (2018). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).
- Öztürk, B., Dijk, D. van, Hoenselaar, F. van & Burgers, S. (2018). *The relation between supply constraints and house price dynamics in the Netherlands*. Working Paper No 601. Amsterdam: De Nederlandsche Bank (DNB).
- Spiegelaar, L. & Vrieselaar, N. (2020*). Ook voor 2020 en 2021 stijgende huizenprijzen verwacht*, Kwartaalbericht Woningmarkt februari 2020. Utrecht: Rabobank.
- Zeeuw, F. de & Keers, G. (2019). *De onderste steen boven. Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen*. Onderzoek in opdracht van de NVB.

Schuivende panelen op de kantoren-markt: hoe de gebruikers-voorkeuren veranderen

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen komt het totale kantorenaanbod begin 2020 uit op minder dan 2,9 miljoen m². Vergeleken met het hoogtepunt begin 2015 is sprake van bijna een halvering. Hoewel er kwantitatief een duidelijk tekort is, lopen met name de kwalitatieve tekorten steeds verder op. Kantoorgebruikers kunnen nauwelijks nog ruimte vinden die voldoet aan de huidige wensen en eisen.



R.A.D. van Zwet, MSC

Rick van Zwet is als Manager Research & Consultancy bij makelaarsorganisatie Dynamis verantwoordelijk voor de publicatie van de Sprekende Cijfers-rapporten, in deze publicaties wordt de vastgoedmarkt over de gehele breedte besproken. Daarnaast ondersteunt Dynamis Research & Consultancy de Dynamis-makelaars en haar klanten bij alle kennis- en datavragen.

De behoeften van de moderne kantoorgebruiker zijn al jaren aan het verschuiven, niet alleen het aantal vierkante meters dat gehuurd kan worden telt meer. Zowel in het pand als in de omgeving zoeken moderne bedrijven naar beleving en uitstraling, dit uit zich in een toenemende vraag naar karakteristieke kantoren op centrumlocaties of op OV-knooppunten.

Kwalitatieve schaarste verspreidt zich als een olievlek door Nederland.

Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam. De locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken echter een inhaalslag. De zogenaamde runners-up slaagden er het afgelopen jaar in om te profiteren van het gebrek aan hoogwaardige kantoren in de grote kantoorregio's. De vraag naar kantoorruimte in Den Haag, Eindhoven en Amersfoort bereikt in 2019 record-hoogtes, met als gevolg dat in geheel Nederland een tiende meer kantoorruimte is opgenomen vergeleken met een jaar geleden. In de 27 belangrijkste kantoorgebieden van Nederland is in 2019 bijna 1,45 miljoen m² kantoorruimte opgenomen.

Tekort aan hoogwaardige kantoorruimte verspreidt zich als een olievlek door Nederland.

Gebruikers doen concessies in hun wensen

Moderne kantoorgebruikers stellen steeds hogere eisen, voornamelijk gedreven door de aanhoudende war on talent en hogere duurzaamheidsdoelstellingen. De behoefte verschuift naar duurzame kantoorgebouwen van een hoog-waardige kwaliteit en uitstraling, met shared-services in het gebouw. Het gebouw moet bovendien gelegen zijn op een centrale locatie met veel voorzieningen in de nabijheid. Belangrijke voorzieningen voor moderne kantoorgebruikers zijn OV-verbindingen, horeca en parkeergelegenheid. Gezien het tekort aan hoogwaardige kantoren moeten zoekende partijen anno 2019 concessies doen wat betreft kwaliteit, grootte of locatie. Wat betreft locatie worden met name de mogelijkheden om te vestigen op een centrumlocatie steeds beperkter voor kantoorzoekers.

Sterke aantrekkingskracht van centrumlocaties op kantoorgebruikers

De schaarste van kantoorruimte concentreert zich binnen steden vooral op centrum- en stationslocaties. De sterk toegenomen vraag van gebruikers naar kantoorruimte op centrumlocaties is de belangrijkste pijler onder het huidige aanbodtekort, maar niet de enige. Andere functies eisen namelijk ook hun plek in de stad op. Huishoudens willen wonen in de stadscentra, retailers willen flagship stores op A1-locaties, logistiek dienstverleners willen zo snel mogelijk kunnen bezorgen in dicht-bevolkte gebieden en ook industriële functies zijn nog steeds gevestigd in steden. Een gemengde stad met veel verschillende functies heeft een grote aantrekkingskracht op gebruikers. De grote diversiteit aan functies legt echter ook een zware claim op de (beperkte) beschikbare ruimte in de stad. De concurrentiestrijd om de vierkante meter tussen verschillende functies laait op in binnensteden.

Karakteristieke panden in trek bij kantoorgebruikers

Naast een grote kwantitatieve behoefte in het centrum van steden is er een duidelijke vraag zichtbaar naar meer kwalitatieve en unieke kantoorruimte. Gebruikers willen niet meer simpelweg meters huren, maar zoeken ook naar beleving in een kantoorpand. Bij voorkeur moet de uitstraling van het pand passen bij het imago dat het bedrijf wil uitstralen. In de grootschalige kantorenparken langs snelwegen met eenvormige kantoorpanden is deze beleving nauwelijks te vinden. Kantoorgebruiker verschuiven hun zoekgebied dan ook richting de Nederlandse centra, met veel karakteristieke panden in een historische omgeving.

Nederland beschikt over een grote hoeveelheid historische erfgoed. Dit erfgoed in de vorm van monumentale panden bepaalt de uitstraling van veel Nederlandse steden. Kantoorgebruikers weten deze monumentale panden al jarenlang te vinden, ze waarderen de karakteristieke eigenschappen, de statige uitstraling en de centrale ligging van een monument. Vanuit vastgoedperspectief is monumentaal vastgoed dan ook een volwaardige asset class binnen de kantorensector, met een eigen dynamiek, prijsniveau en doelgroep.

Vraag naar monumentale kantoorpanden sterk conjunctuurafhankelijk

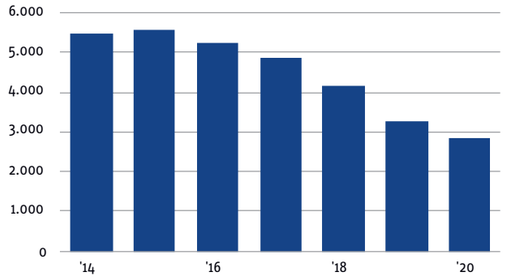
Steden zoals Amsterdam, Den Haag en Utrecht zijn al jaren zeer gewilde vestigingslocaties voor kantoorgebruikers. Dit heeft deels te maken met historische groeipatronen en de gunstige ligging in de Randstad, maar deze aantrekkelijkheid wordt ook verklaard door de monumentale uitstraling van de steden. Voor een deel van de kantoorgebruikers is de aanwezigheid van een historische kern in de nabijheid van het kantoor reden om zich daar te vestigen. Een meer specifieke groep kantoorgebruikers kiest er daadwerkelijk voor om zich in een monumentaal pand te vestigen. De keuze voor een gebruiker om wel of niet een monumentaal kantoorpand te huren of te kopen is sterk conjunctuuronafhankelijk. In slechte tijden wordt dit deel van de kantorensector minder gewaardeerd, terwijl in een opgaande economie de vraag naar monumentaal vastgoed sterk opveert.

In de jaren na de val van Lehman Brothers daalde de totale vraag naar kantoorruimte sterk, de vraagterugval in het monumentale deel van de kantorenvoorraad was echter nog sterker. Hoewel het totale aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte in 2007 nog het hoogtepunt bereikte, werd vanaf 2008 een sterke daling ingezet. De vraag naar monumentaal kantorenvastgoed viel in deze jaren nog verder terug dan de vraag in de totale kantorenmarkt. Dit toont aan dat bedrijven in economisch slechtere tijden minder geneigd om zich te vestigen in een monumentaal pand; de opnamecijfers van monumenten vallen dan ook sterker terug in een laagconjunctuur.

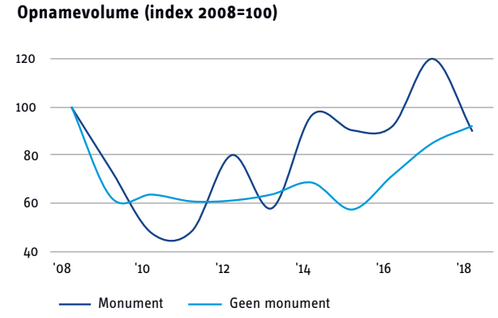
Opleving in de vraag naar monumentale kantoren bij economische bloei

De vraag naar monumentaal vastgoed reageert direct op een opkrabbelende economie. In 2014 noteerde het bruto binnenlands product weer groeicijfers, ten opzichte van het voorgaande jaar nam het BBP met 1,4% toe. In de kantorensector namen de opnames van monumenten direct toe.

FIGUUR 1
Aanbod per januari in duizenden m²



FIGUUR 2
Opname monumenten



TABEL 1
Aandeel gemeente

Top 5: Aandeel monumenten in opnamevolume		
	Ranglijst	**% in periode 2008-2018**
1	Arnhem	17%
2	Groningen	12%
3	Deventer	10%
4	Assen	10%
5	Rotterdam	8%

Hoewel in de totale kantorenmarkt eveneens een lichte opleving zichtbaar was, valt deze in het niet bij de sterk toegenomen vraag naar monumentaal kantorenvastgoed. Vanaf 2014 bleef het opnamevolume continue van een hoog niveau. De opgaande conjunctuur had dus tot gevolg dat gebruikers weer bewuster vastgoed gingen aanhuren of aankopen, de vestigingsbeslissing viel daarmee vaker uit in het voordeel van monumenten.

De sterke daling van de opnames van kantoormonumenten in 2018 en 2019 is niet het gevolg van een afname van de onderliggende vraag, maar veeleer een directe consequentie van een gebrek aan aanbod. Het beschikbare aanbod in de gehele kantorenmarkt is gedurende 2018 met een kwart afgenomen, het monumentale kantorenaanbod is

met maar liefst 35% gedaald. De gevolgen voor het opnamevolume van monumentale kantoorpanden zijn door de forse aanboddaling zeer sterk merkbaar in het afgelopen jaar.

Monumentstatus beperkt de mogelijkheden in gebruik

Een monument als kantoorpand levert beperkingen op in het gebruik, de monumentstatus ontneemt de eigenaar en de gebruiker vrijheidsgraden. De inschrijving in het monumentenregister brengt namelijk een specifieke set aan (strengere) bouw- en verbouwregels met zich mee. Als gevolg van de opgelegde beperkingen is het vaak niet mogelijk om het pand naar de meest moderne kwaliteits- en comfortstandaarden te verbeteren. Voor de directie/management is dit een overkomelijk beperking, de aansluiting van het bedrijfsimago op de uitstraling van het pand weegt zwaarder. De werknemers ervaren echter in de dagelijkse praktijk de ongemakken van ouderwetse koelings- en verwarmingssystemen, onpraktische kamerindeling en het gebrek aan parkeerplaatsen. De split incentive tussen de vastgoedbeslissers en de daadwerkelijke gebruikers, waarbij verschillende groepen verschillende belangen hebben, is een veelvoorkomend probleem in monumentaal vastgoed.

Karakteristieke panden versterken de uitstraling van gebruikers

De vraag naar panden in het monumentale segment van de kantorenmarkt komt voort uit een specifieke groep gebruikers. Deze gebruikers kiezen voor monumentale panden omdat de uitstraling en de locatie aansluit bij de bedrijfsvoering en de sector waar het bedrijf actief in is. Enerzijds zijn gebruikers op zoek naar een pand dat betrouwbaarheid en degelijkheid uitstraalt, zoals advocatenkantoren. Anderzijds vinden ook steeds meer hippe technologische bedrijven de monumentale kantorenmarkt. De historische karakteristieken in combinatie met een moderne inrichting worden zeer gewaardeerd door deze gebruikers, evenals de centrale ligging met goede ov-verbindingen. Gebruikers die kiezen voor een monumentaal pand doen dit om hun bedrijfsimago te versterken, daar hebben ze dan ook een hogere huurprijs voor over.

De belangrijkste monumentale kantoorgebruikers zijn zoals verwacht advocatenkantoren, 5% van de gebruikers die in de afgelopen tien jaar een kantoor huurden zijn juristen. Ook tijdens de crisis bleef deze beroepsgroep veelvuldig monumentale kantoorruimte aanhuren. Om betrouwbaarheid uit te stralen zijn ook financiële holdings veelvuldig gevestigd in monumentale panden. Een andere categorie gebruikers zijn ontwikkelaars van software en reclamebureaus, ondanks de zeer moderne bedrijfsvoering staan deze gebruikers op plek 3 en 5 bij transacties. Ten slotte zijn organisatieadviesbureaus ook vaak gevestigd in monumenten (plek 4).

Huurprijzen van kantoren lopen sterk uiteen

Ondanks de beperkende effecten van een monumentstatus voor gebruikers en eigenaren van kantoren, vertaalt deze status zich niet naar lagere huurprijzen. Normaliter hebben opgelegde beperkingen aan een pand een prijsdrukkend effect, bij monumentale panden wordt dit effect echter gecompenseerd door de hoge waardering van de karakteristieke elementen. Dat monumenten over het algemeen hogere huurprijzen opbrengen heeft dan ook niet zozeer te maken met de monumentale status, maar veeleer met de aantrekkelijke elementen van een pand. Deze elementen vergroten de aantrekkelijkheid van een pand maar leiden ook tot de toewijzing tot monument.

Gebruikers betaalden in 2018 in een monumentaal pand ruim € 30 per vierkante meter meer dan in een regulier kantoorpand. De gemiddelde vierkante meterprijs was in een monumentaal pand gemiddeld € 156, versus € 125 in een kantoorpand zonder een monumentstatus. De waardering voor monumenten is niet van de laatste jaren, al sinds 2008 liggen de huurprijzen van kantoormonumenten consequent boven dat van niet-monumentale kantoorpanden. Gemiddeld lagen de huurprijzen van monumenten in de afgelopen tien jaar € 24 boven dat van de reguliere kantorenmarkt, de premium die gebruikers bereid zijn te betalen voor monumentale kantoorruimte is in 2018 verder opgelopen.

De verschillen in huurprijzen tussen monumenten en niet-monumenten worden kleiner wanneer wordt gecorrigeerd voor de factor locatie. Een deel van de hogere huurprijzen van monumenten is te verklaren door de gewilde ligging in het centrum. Wanneer de prijsvergelijking wordt gemaakt tussen monumenten en niet-monumenten in de Nederlandse centra, is er nog slecht sprake van een verschil van € 14 per vierkante meter. Opvallend is dat in grote Nederlandse steden zoals Amsterdam en Utrecht, reguliere kantoorruimte duurder is dan monumentale kantoorruimte. Dit kan worden verklaard uit de vele nieuwbouwtransacties in deze steden in de afgelopen jaren, kantoren op de Zuidas of bij het centraal station van Utrecht brengen huurprijzen boven de € 300 per vierkante meter op.

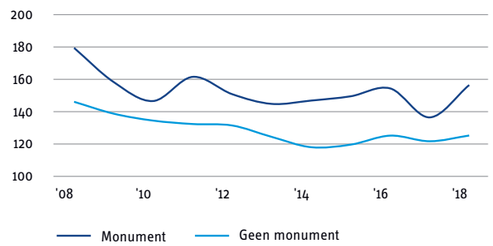
Kantoormonumenten blijven de komende jaren een volwaardige vastgoedcategorie

De verwachting is dat de markt voor monumentale kantoorpanden de komende jaren aantrekkelijk blijft, gebruikers waarderen uniek en karakteristiek vastgoed. Enerzijds zijn bedrijven in economische meewind bereid meer te betalen voor hun huisvesting. In tijden van lagere winstgevendheid wordt juist snel bezuinigd op de huisvesting, als gevolg hiervan blijft de vraag naar monumentaal vastgoed sterk conjunctuurafhankelijk. Anderzijds blijft de vraag naar verwachting op peil vanuit bedrijven die het bedrijfsimago aan willen laten sluiten op het pand. Dit geldt voornamelijk voor de bedrijfssectoren waar veel waarde wordt gehecht aan het uitstralen van bepaalde waarden.

TABEL 2
Aandeel gebruikers

Ranglijst	Bedrijfssector
1	Advocatenkantoren
2	Financiële holdings
3	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van standaardsoftware
4	Organisatie-adviesbureaus
5	Reclame-ontwerp- en -adviesbureaus

FIGUUR 3
Huurprijs



Extra fundament onder nederlandse beleggings-markt: de aziatische investeerder!

Bij het ingaan van een nieuw decennium is de Nederlandse economie gedurende 21 opeenvolgende kwartalen gegroeid. Dit is een van de langste perioden van ononderbroken groei sinds de jaren negentig. De consumentenbestedingen blijven stijgen en de investeringen blijven op een historisch hoog niveau. Het lage werkloosheidsniveau zal naar verwachting stabiel blijven.

Over het geheel genomen presteert de Nederlandse economie op bijna alle economische indicatoren beter dan het Europees gemiddelde. Hoewel de Nederlandse economie goed presteert, zijn enkele belangrijke economische indicatoren, zoals de export en het BBP, naar beneden bijgesteld ten opzichte van 2018. Dit houdt verband met de toenemende internationale onzekerheid als gevolg van factoren als Brexit en internationaal protectionisme.



S.N.W. de Smit

Scato de Smit, Junior research consultant op de afdeling Research & Consultancy.



W. Pullens

Ruben Pullens werkzaam als afstudeer stagiair op de afdeling Research & Consultancy.

Ondanks deze onzekerheden blijft de Nederlandse vastgoedmarkt investeerders aantrekken, wat de afgelopen jaren heeft geleid tot hoge investeringsvolumes. Door de gezonde economische situatie zijn de investeringsvolumes van de afgelopen jaren verdubbeld ten opzichte van 2007 (het laatste recordjaar). Opmerkelijk is dat de bovengenoemde onzekerheden eigenlijk factoren zijn die de Nederlandse vastgoedmarkt zouden moeten afremmen. Echter, er is geen teken van vertraging zichtbaar. Het aandeel buitenlandse beleggers neemt sterk toe, maar waarom komen buitenlandse beleggers op de Nederlandse vastgoedmarkt af?

Stabiele vraag in de Nederlandse gebruikersmarkt

Een belangrijke driver is de enorme hoeveelheid kapitaal die wereldwijd beschikbaar is. Doordat er internationaal veel geld beschikbaar is en Nederland als een veilig land wordt gezien om in te investeren, is er meer kapitaal beschikbaar dan dat er vastgoed te koop is. Dit zorgt voor prijsdruk. Deze groei wordt verder versterkt door de verregaande professionalisering van de mondiale vastgoedmarkt.

In aanvulling hierop geldt dat in Nederland andere “drivers” ook bijdragen aan de groei. Een belangrijke hiervan is dat de onderliggende gebruikersmarkten een goed fundament vormen voor beleggers die op zoek zijn naar een stabiele kasstroom. Dit blijkt uit de opnamecijfers van alle sectoren die al jaren stabiel of groeiend zijn. Enige uitzondering hierop vormt inmiddels de retail-sector waar de opname in 2017, 2018 en 2019 een daling liet zien van respectievelijk 34%, 13% en 26% ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze daling wordt nog steeds grotendeels veroorzaakt door de sterke opkomst van e-commerce; inmiddels wordt 10,7 procent van alle aankopen in Nederland via internet gedaan. De logistieke sector blijft hierdoor wel hard groeien met een opname van ruim 2,5 miljoen vierkante meter per jaar. In 2019 werd zelfs een kleine 3 miljoen vierkante meter opgenomen.

Sterke vraag en achterblijvend kwalitatief aanbod, zorgt voor (sterk) stijgende huurprijzen en dalende incentives in de primaire en in toenemende mate ook in de secundaire gebieden in alle sectoren (met uitzondering van de retail-sector). Met name rondom intercitystations door de beperkte ontwikkeling op strategische locaties is er sprake van aanhoudende schaarste. In de kantorensector is het tekort aan kantoorruimte vooral zichtbaar in Amsterdam Zuidas en Utrecht CBD, waar de huren de afgelopen jaren zijn gestegen. Als gevolg van schaarste en huurgroei op eersteklas kantoorlocaties zijn bedrijven verhuisd naar perifere locaties zoals Hoofddorp en Amsterdam Zuidoost. Door deze verhuizingen stijgt de vraag, daalt de leegstand en stijgen de huren op deze perifere locaties ook.

Sterke economie versterkt de aantrekkingskracht van Nederlands vastgoed

Door de stabiele situatie in de Nederlandse gebruikersmarkt in combinatie met de stabiele positie van Nederland binnen de Eurozone investeren steeds meer buitenlandse beleggers de afgelopen jaren in Nederlands vastgoed. De stabiliteit van de onderliggende vastgoedmarkten is niet de enige driver waarom zo veel buitenlands kapitaal in Nederlands vastgoed belegd wordt. Een belangrijke andere driver is de rente die door de ECB onverminderd laag wordt gehouden. Door deze lage rente blijft het verschil tussen het rendement op (staats)obligaties en vastgoed (de ‘yield-gap’) onverminderd groot (circa 300 basispunten). Hierdoor is beleggen in vastgoed alleen nog maar interessanter geworden in vergelijking met andere investeringscategorieën.

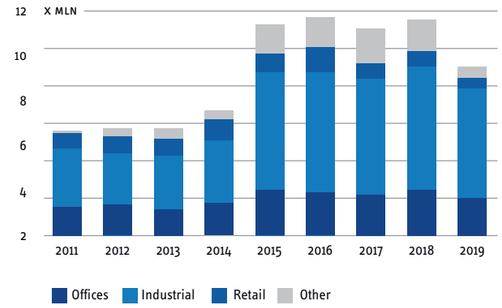
Nu zorgt de lage Europese rentestand niet alleen voor een interessant klimaat voor vastgoedbeleggingen binnen Nederland, maar binnen heel de Eurozone. Toch is de groei van buitenlandse kapitaal dat haar weg vindt naar Nederland, groter dan de groei in omliggende landen. In Nederland groeide de vastgoedbeleggingen door buitenlandse beleggers (+855%) in de afgelopen 10 jaar 6 keer harder dan vastgoedbeleggingen door nationale beleggers (+144%, ratio is 6). Ook in andere landen was de groei van het beleggingsvolume in vastgoedproduct door ‘cross border investors’ groter dan de het aandeel dat nationale beleggers in deze groei hadden, al lag deze ratio in bijvoorbeeld de UK (1.3), Duitsland (3.9), Frankrijk (1.3) en Polen (2.2) wel aanzienlijk lager. Dit geeft aan dat buitenlandse partijen Nederland relatief gezien interessanter zijn gaan vinden. Dit blijkt ook uit een vergelijking van de groei van het absolute investeringsvolume in vastgoed. Afgelopen jaar is er maar liefst 9,5 keer meer geïnvesteerd door buitenlandse partijen in Nederlands vastgoed dan 10 jaar geleden het geval was.

Daarnaast, zorgt een aanhoudende vraag ervoor dat de aanvangsrendementen nog steeds dalen. De verwachte huurgroei is voor beleggers uit het Midden-Oosten (en andere werelddelen) een belangrijk argument om te kopen tegen de huidige historisch hoge prijzen. Het feit dat het aantal nieuwe ontwikkelingen beperkt is, versterkt de positie van prime Nederlands vastgoed nog verder. Ook de transparantie van de Nederlandse markt en de (qua omvang) overzichtelijke markt zijn belangrijke redenen.

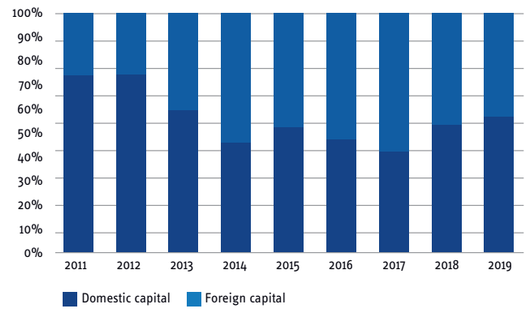
Deze factoren zorgen ervoor dat beleggers op zoek blijven naar een goed beleggingsproduct, hetgeen zich uit naar bovengemiddelde beleggingsvolumes in alle sectoren. Ook hier geldt dat de retail-sector een negatieve uitzondering vormt (-41 procent investeringsvolume). Het buitenlands kapitaal is toegenomen van 26 procent in 2010 tot 43 procent in 2019.

In 2018 werd er ruim € 25,8 miljard geïnvesteerd in Nederlands vastgoed, een recordvolume. Kantoren en hotels blijven populair. Het aandeel beleggingen door Europese partijen is licht verwaterd. Zo vloeit er steeds meer ‘nieuw kapitaal’ uit Azië en het Midden-Oosten naar Nederland. Dit beleggingsvolume is sinds 2013 met bijna 350 procent gegroeid. Zo kocht een family office uit het Midden-Oosten in de zomer van 2018 het kantoorgebouw MM25 in Rotterdam van OVG Real Estate en kocht Rasmala Investment Bank nieuwbouwontwikkeling DuPont op het Leiden Bio Science Park in 2019 van Dura Vermeer. De afkomst van het in Nederland belegd kapitaal is dus veel meer gespreid en daarmee duurzamer dan in het verleden.

FIGUUR 1
Ontwikkeling opname per sector (m²)



FIGUUR 1
Ontwikkeling investeringsvolume en afkomst (€)



Vooruitzicht

Beleggers vanuit heel de wereld weten de Nederlandse vastgoedmarkt inmiddels te vinden. Investeringen door buitenlandse beleggers in Nederland lagen historisch gezien tussen de 25 en 35 procent. Dit aandeel ligt inmiddels structureel rond de 50 procent. Verwacht mag worden dat dit in de komende jaren minimaal zo blijft. Deze zeer gespreide instroom van buitenlands kapitaal zorgt voor extra duurzaamheid op de Nederlandse vastgoedmarkt. De investeringen van partijen uit het Midden-Oosten en Azië gaan ervoor zorgen dat het aandeel van de instroom van ‘Oosters geld’ hierdoor naar verwachting gaat verdubbelen. Hierdoor wordt deze driver alleen nog maar stabieler en belangrijker.

Nu is natuurlijk simpel te beredeneren dat buitenlandse beleggers Nederland de rug toe zullen keren, als de economie onverwachts vertraagd. Echter, doordat partijen afkomstig zijn uit steeds meer verschillende landen, zal een terugtrekkende beweging van investeerders uit een bepaald land een veel minder groot effect hebben dan in het verleden het geval was. Aziatische fondsen worden groter en groter als gevolg van sterke performance en de groeiende bevolking, tegelijkertijd blijft de Nederlandse vastgoedmarkt stabiel. Dit resulteert in onze verwachting dat er alleen maar meer Buitenlandse partijen de Nederlandse vastgoedmarkt zullen vinden en het buitenlands kapitaal het beleggingsvolume zal domineren, met stabiel hogere prijzen tot gevolg in vergelijking met historische prijsniveaus.

Bronvermelding

- CBS, Eurostat, Legatum, PropertyNL, VGM, Savills Research.

Succesvolle én toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen door eigenaarschap



J. de Jong

Jurriën de Jong is een gedreven en ambitieuze procesmanager/adviseur gebiedsontwikkeling bij abcnova. Jurriën begeeft zich in het werkveld van integrale gebiedsontwikkeling, van initiatief tot en met realisatie. Van haalbaarheidsstudies, het verwerven van gronden, het begeleiden van RO-trajecten, het opstellen van (anterieure) overeenkomsten, uitgifte van gronden tot aan contractmanagement van afgesloten overeenkomsten. Jurriën behaalde in 2013 zijn titel Master of Sciences in Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate en studeerde af met zijn scriptie: Kunstig leidinggeven in duurzame gebiedsontwikkeling.

In “Panorama Nederland”[1] verbeeldt het College van Rijksadviseurs een toekomstperspectief voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Het laat zien hoe de grote maatschappelijke vraagstukken van nu, zoals klimaatverandering, energietransitie of stedelijke concurrentiekracht, de sleutel kunnen zijn voor gewenste structurele verbeteringen in de toekomst.

Deze complexe ruimtelijke veranderopgaven hangen als een zwaard van Damocles boven het hoofd van onze sector. De komende jaren worden honderden gebieden op de schop genomen om toe te werken naar een duurzaam gebouwde omgeving. Niemand kan alleen deze opgaven tot een goed einde brengen. Intensieve samenwerking tussen verschillende partijen is hiervoor een vereiste. Dit vraagt om verandering in aanpak en rollen van partijen, maar in het bijzonder om meer eigenaarschap van de verschillende partijen.

1 Panorama Nederland. Rijker Hechter Schoner.

Een nieuwe beweging naar duurzame gebiedsontwikkelingen

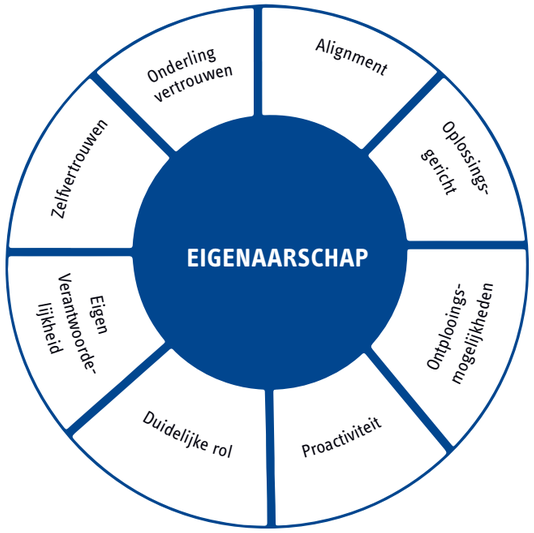
Na de opkomst en ondergang van de VINEX-wijken, startte de transformatie naar binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Niet alleen was er oog voor duurzaamheid, ook de leefbaarheid en gezondheid werden belangrijke thema’s binnen de gebiedsontwikkeling. Ook zagen we dat ontwikkelvraagstukken van gebieden door gemeenten tot in detail werden uitgewerkt en via een tender werden uitgevraagd. De bestuurdersrol van de gemeentelijke procesmanager was daarin dominant. Hij ontwikkelde en communiceerde een visie met doelstellingen waarbij werd gestuurd op een stedenbouwkundig plaatje en een planning. Inmiddels zien we dat gemeenten en andere grondeigenaren iets genuanceerder te werk gaan.

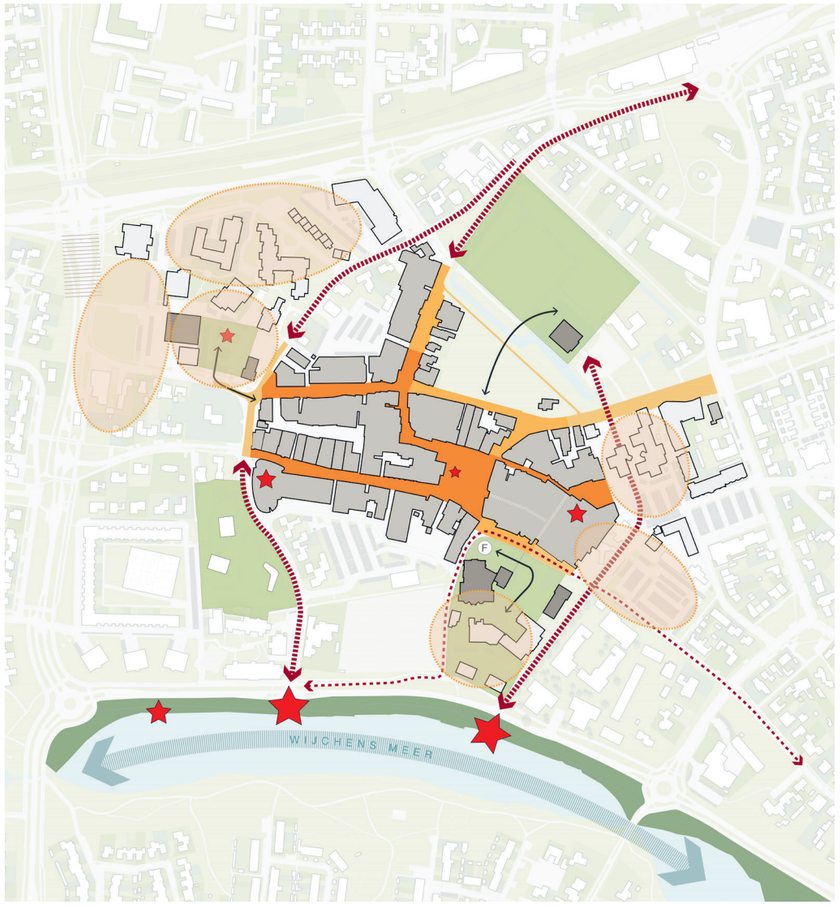
In tegenstelling tot de gebiedsontwikkeling oude stijl wordt er bij duurzame gebiedsontwikkeling juist meer gevraagd om innovatiekracht, creativiteit en het denken in samenwerkingskansen. Oftewel het stimuleren van lokale initiatieven, het willen open staan voor verandering en het tonen van een flexibele houding tijdens het gebiedsontwikkelingsproces. Maar er is meer voor nodig! In de masterscriptie *Kunstig leiding geven in duurzame gebiedsontwikkeling* (De Jong, 2013), worden goede managementvaardigheden als vereisten gezien. Er wordt gepleit voor een andere manier van denken: “De nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling heeft verder een veel langere tijdshorizon en een minder vaststaand eindplaatje. Hiervoor is een andere denkwijze nodig, niet alleen van de gemeentelijke procesmanager, maar ook van marktpartijen.” (De Jong, 2013).

Van leiderschap naar eigenaarschap

Door voortgaande netwerk- en ketenvorming en door complexere processen spelen steeds meer actoren en factoren cruciale rollen en neemt de zichtbare hoofdrol van één individuele leider af (Teisman, 2005). In de literatuur komen termen ‘co-leadership’, ‘distributed leadership’ en ‘shared leadership’ steeds vaker voor. Gedeeld leiderschap laat juist ruimte voor eigen initiatief en verantwoordelijkheid van personen uit een groep. Hierin speelt de mate van

FIGUUR 1
Het eigenaarschapmodel met de verschillende factoren die de mate van eigenaarschap bepalen. (Motivaction)





FIGUUR 2
Centrumperspectief Wijchen

eigenaarschap een belangrijke rol. Lamberigts en Schipper (2015) laten zien dat samenwerken mensenwerk is, waarin telkens de balans wordt gezocht tussen het ordenen van processen en het verbinden van mensen. En tevens dienen actoren proactief, vroegtijdig en in gelijkwaardige verhoudingen samen hun strategische keuzes te bepalen om zo een bijdrage te leveren aan een meer duurzame leefomgeving.

In de theorie wordt vaak gesproken over emotionele gebondenheid. Breiting (2008) geeft de volgende definitie voor Mentaal Eigenaarschap: *'Clearly, 'feeling mental ownership for something' is closely related to other concepts like commitment, engagement, involvement, showing interest, sense of belonging, or responsibility with or for something'* (Breiting, 2008, p. 163). Eigenaarschap is een breed begrip. Het heeft te maken met verantwoordelijkheid nemen en krijgen én echt een bijdrage leveren. De vraag die dan speelt is of de actor zich eigenaar vóelt en zich ernaar gedraagt. In de gebiedsontwikkeling kan dat zijn in de rol als bewoner, ondernemer of adviseur in het gebied. Ofwel wat zijn de achterliggende menselijke drijfveren die ervoor zorgen dat we op een andere manier een duurzame gebiedsontwikkeling oppakken en organiseren?

Door zowel kwalitatief en kwantitatief onderzoek heeft Motivaction (Motivication 2020, 2 18) acht factoren bepaald die van invloed zijn op de mate van eigenaarschap. Zie figuur 1.

Deze factoren zijn goed te vertalen naar de huidige praktijk van duurzame gebiedsontwikkeling. De huidige complexe opgaves vragen om vernieuwde denkrichtingen en daarmee toepassingen. Denk aan het inzetten van *participatie*, de kracht van *innoveren* en het inzetten van *creativiteit* om kansen te kunnen benutten. Het is daarbij van essentieel belang dat wij meer dan voorheen ook buiten ons eigen domein opereren.

Hieronder leggen we aan de hand van praktijkvoorbeelden uit hoe eigenaarschap invloed heeft op de drie eerdergenoemde toepassingen.

Participatie

Participatie heeft in de praktijk niet altijd een positieve lading gehad. Het werd gezien als een noodzakelijk kwaad en dan vooral voor de show. Gelukkig is dit de laatste jaren veranderd. En het is nu, met de komst van de Omgevingswet en de huidige verduurzamingsvraagstukken, belangrijker geworden dan ooit. Maar hoe pak je dit aan? En hoe ver ga je hierin? En mooi voorbeeld is het plangebied 'Tussen Kasteel & Wijchens Meer'. De gemeente koos hier voor een integrale aanpak. Anders dan voorheen en vaak helaas nog steeds gebruikelijk, werden de verschillende kavels hier niet een voor een ontwikkeld en verkocht. De gemeente heeft de ambitie om het gebied, zoals de naam al doet vermoeden, tussen het kasteel en het meer tot een samenhangend en aantrekkelijk centrumgebied te transformeren. Door het participeren van inwoners, ondernemers en anderen in een vroegtijdig proces hoopt de gemeente Wijchen hiermee het juiste onderlinge vertrouwen te bewerkstelligen. Met als uiteindelijke doel het hebben van een integrale gebiedsvisie op historie, gebouwen én de nieuwe gebruikers en bewoners van het gebied. Dat is waar dit project nu juist om gaat!

Door middel van verschillende sessies werden deze ambities samen vormgegeven en geconcretiseerd in een ambitiedocument. Dit is vervolgens bestuurlijk voorgelegd. Uiteindelijk is dat het uitgangspunt geweest bij de marktuitvraag. Daar bleef het echter niet bij. Ook tijdens het selectieproces voor deze ontwikkeling zijn speeddatebijeenkomsten georganiseerd waarin lokale ondernemers kennis konden maken met de vijf consortia die deelnamen aan de tender. In een korte pitch werden hun eerste visies gepresenteerd over hoe zij op duurzame en innovatieve wijze het gebied 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' willen ontwikkelen. Vervolgens zijn de consortia in acht ronden in gesprek gegaan met de lokale ondernemers. Op deze manier zijn de ondernemers nog meer proactief betrokken bij de toekomstige ontwikkeling, zowel voor de samenstelling van het programma van een consortium als voor het inbrengen van nieuwe en lokale kennis en ideeën ter versterking van de visies en concepten.

Ook van de gemeente heeft deze 'open' aanpak een andere opstelling gevraagd. Politiek-bestuurlijk was deze aanpak namelijk nieuw. Dit vraagt om lef op bestuurlijk niveau. Wat aan de ene kant ruimte voor ontplooiing biedt, zorgt aan de andere kant voor onzekerheid. Om deze onzekerheid te beheersen is continu communiceren een belangrijk speerpunt geweest. Immers voor het vertrouwen in de aanpak moet je blijven benoemen dat ideeën ophalen uit de samenleving en de markt meer kansen op een mooi plan biedt, dan alles zelf bedenken.

Innovatiekracht

Dat een ontwikkeling moet passen bij het karakter van de omgeving lijkt een no-brainer. Toch kan dit nog vaak een lastige opgave zijn, helemaal als er nog een bedrijf of instelling actief is in een klein gebied en eigenlijk buren zoekt die bij ze passen. Zo is dat ook bij Koninklijke Kentalis. Deze instelling ondersteunt mensen die slechthorend, doof of doofblind zijn, een taalontwikkelingsstoornis of een communicatieve meervoudige beperking hebben. Dit doen zij vanaf een prachtig landschappelijk terrein in Sint-Michielsgestel. Een groot terrein met onderhoudsintensieve gebouwen, zoals het monumentale hoofdgebouw. Daarom heeft de organisatie besloten het hoofdgebouw uit 1910 en grote delen van het terrein af te stoten. Kentalis staat voor een bijzondere uitdaging: het vinden van een ontwikkelpartner, die ook een nieuwe, goede buur wordt op het terrein waar zij al ruim een eeuw gevestigd is. Het hoofdgebouw en het deel van het terrein dat zal vrijkomen, biedt kansen voor nieuwe functies. Deze moeten passen bij de activiteiten van Kentalis, de bijzondere ligging aan de Dommel en de historische waarde van het unieke hoofdgebouw. Nieuwe ontwikkelingen bieden uiteraard een kans op een nieuw elan en nieuwe kwaliteiten, maar moeten ook nadrukkelijk passen bij de veilige en vertrouwde omgeving die het moet blijven voor de cliënten, leerlingen en bezoekers aan Kentalis. Om juist als grondeigenaar te komen tot een planologisch-ruimtelijk kader werkt Kentalis met een levend document. In dit voortraject wordt open gesproken tussen gemeente en initiatiefnemer over ieders belangen en vraagstukken, zodat vertrouwen tussen de partijen ontstaat. Maar er wordt ook ruimte voor zelfontplooiing, en dus creativiteit, geboden voor toekomstige marktpartijen die het terrein verder gaan ontwikkelen. Op deze manier kan er meer worden bereikt.

Creativiteit om kansen te benutten

Dat plannen niet altijd uitkomen zoals van tevoren gehoopt en gedacht is een understatement als je het hebt over de herontwikkeling van het Hembrugterrein. Door de uitspraak van de Raad van State werd het omgevingsplan vernietigd. Dit betekende dat er een streep ging door de ontwikkeling

van 1.100 woningen. Toch zagen de eigenaren van het Hembrugterrein en de gemeente Zaandam nieuwe kansen voor het gebied waar meer dan honderd jaar vuurwapens, artillerie en munitie werden geproduceerd. Er wordt momenteel samen gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig plan, waarbij juist meer integraal wordt gekeken naar alle opgaves, zoals op het vlak van energie en mobiliteit. Dat wordt samen met de ondernemers en bewoners van het Hembrugterrein opgepakt.

In de tussentijd biedt het terrein juist ruimte voor andere (tijdelijke) initiatieven, zoals tijdelijke huisvesting en kunstexposities als placemaking in bestaande industriële gebouwen. Het eigenaarschap in het gebied wordt zo optimaal gefaciliteerd. Ook om een duurzame mobiliteitsverandering teweeg te brengen en de bereikbaarheid van Hembrug te vergroten, wordt er gekeken naar alternatieven die in de loop van de ontwikkeling van het terrein kunnen meegroeien, maar waar ook meerdere initiatiefnemers hun eigenaarschap in kwijt kunnen.

Kortom, in een wereld die snel verandert op het vlak van ruimtelijke inrichting is het van groot belang om het eigenaarschap van de belangrijkste stakeholders in gebiedsontwikkeling centraal te stellen. Hierdoor worden participatie, innovatiekracht en creativiteit optimaal gestimuleerd.

Bronvermelding

- College van Rijksadviseurs, Panorama Nederland (2018, 12 6). Opgehaald van https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2018/12/06/panorama-nl
- Breiting, S. (2008), *Mental Ownership and Participation for Innovation in Environmental Education and Education for Sustainable Development*. In: A. Reid, B. Jensen, J. Nikel & V.
- Jong, J. de (2013). Kunstig leiding geven in duurzame gebiedsontwikkeling, Masterscriptie MSRE Amsterdam School of Real Estate.
- Lamberigts, P. en Schipper, L. (2015). *Gedeeld eigenaarschap. Nieuw perspectief op samen werken aan maatschappelijke veranderopgaven.*
- Motivaction. (2020, 2 18). www.motivaction.nl. Opgehaald van https://www.motivaction.nl/kennisplatform/nieuws-en-persberichten/de-8-factoren-van-eigenaarschap.
- Simovska, red., *Participation and Learning: Perspectives on Education and the Environment, Health and Sustainability*, pp. 159 – 160. Copenhagen: Springer.
- Teisman G.R. (2005). Public management op de grens van chaos en orde – *Over leidinggeven en organiseren in complexiteit.* Den Haag: Sdu.

De vastgoedsector heeft nieuwe financierings-mogelijkheden voor natuur-inclusieve klimaatadaptatie nodig

Onder invloed van klimaatverandering zullen er meer problemen ontstaan met wateroverlast, hittestress en droogte. De steden zijn hiervoor extra kwetsbaar vanwege de toenemende verstedelijking, de concentratie van infrastructuur en het versterkte effect van klimaatverandering in het stedelijke microklimaat (Carter et al, 2015).

Klimaatadaptie omvat de maatregelen die we nemen om de impact van klimaatverandering te reduceren en problemen te voorkomen. Daarbij kan gedacht worden aan groene daken of minder verstening van steden om extra waterberging te realiseren. Bij natuurinclusieve klimaatadaptatie ligt de nadruk op het creëren van meer groen en het versterken van de natuur. Daarvoor zijn diverse bewezen, technische maatregelen beschikbaar. De ervaringen laten echt zien dat natuurinclusieve klimaatadaptie niet voldoende van de grond komt, door onvoldoende betrokkenheid de maatschappelijke partijen en te weinig beschikbaar geld (Kabisch et al, 2017). Voorbeelden van klimaatadaptatie staan in tabel 1. We laten hier zien dat zowel de aanbieders als de begunstigden publieke en particuliere partijen kunnen zijn.



T. Selnes

Trond Selnes is sinds 1998 bestuurskundig onderzoeker bij Wageningen Economic Research. Daarvoor heeft hij bij het ministerie van VROM gewerkt. Zijn interesse omvat vooral governance vraagstukken voor duurzaamheid en in het bijzonder innovaties en innovatieprocessen. Centraal staat hoe barrières tot kansen voor nieuwe vormen van governance kunnen worden omgezet.



S. van den Burg

Sander van den Burg werkt sinds 2011 bij Wageningen Economic Research aan de verduurzaming van groene en blauwe ruimte. De vraag hoe de schaarse ruimte gebruikt kan worden om, in tijden van klimaatverandering, voldoende voedsel te kunnen produceren en een prettige leefomgeving te behouden staat daarbij centraal.



R. Michels

Rolf Michels voert sinds 2007 onderzoek uit bij Wageningen Economic Research naar de economische aspecten van water-, natuur- en klimaatbeleid. Daarvoor werkte hij voor het ministerie van LNV. Hij is sterk geïnteresseerd in interacties tussen economische activiteiten en de leefomgeving. Zijn onderzoek richt zich met name op de maatschappelijke effecten en kosteneffectiviteit van verminderen milieu-impact, bescherming van biodiversiteit en klimaatadaptatie en -mitigatie.

Financiering nog een struikelblok

Financiering van natuurinclusieve klimaatadaptatie is nog vaak een struikelblok, in Nederland en in andere landen (Van den Burg et al 2020; Kennisportaal Ruimtelijke Adaptatie; EEA 2017). In het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie van eind 2018 is € 600 miljoen geoormerkt voor de aanpak. Dit is voornamelijk overheidsgeld, en de vraag is niet alleen of dit genoeg geld is, maar of de vastgoedsector zelf niet actiever in actie moet komen door private middelen te investeren in natuurinclusieve klimaatadaptatie. Wellicht moeten we de financiering van natuurinclusieve klimaatadaptatie op een heel ander manier bekijken? Door een

TABEL 1
Aanbieders en begunstigden van particuliere en publieke initiatieven voor klimaatadaptatie

	Begunstigden	
	Particulier	**Publiek**
Particulier	I: Zandzakken kopen om overstromingsschade aan het eigen huis te beperken	II: Vermindering van stedelijke overstromingsrisico's door opzettelijke inundatie van land Gezamenlijke investering in waterberging op wijkniveau
Publiek	III: Subsidies voor huisisolatie ter vermindering van koude- en hittestress	IV: Publieke investering in infrastructuur, bijvoorbeeld voor waterberging (zoals ondergrondse hemelwateropslag)

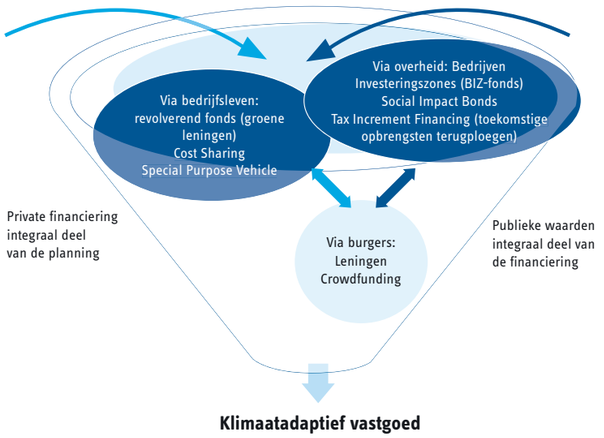
Bron: Bor & Mesters, 2018

meer omgevingsgerichte aanpak kan de sector zelf sturender optreden en minder afhankelijk worden van de overheid. In de vakliteratuur zien we echter al langer diverse uitdagingen, omdat klimaatadaptatie (Tompkins & Eakin, 2011):

1. niet hoort bij 'de manier van denken' (in de vastgoedsector);
2. vooral een zaak van de overheid is;
3. duur is met voordelen die ver weg liggen, terwijl de kosten zich meteen aandienen;
4. vooral baten oplevert voor anderen.
5. nieuwe en oplopende risico's oplevert met onzekere voordelen
6. niet betrouwbaar te meten is

Het resultaat is dat potentiële deelnemers vaak de kat uit de boom kijken. Er is een zekere mate van onzekerheid, want de baten zijn niet zomaar in geld uit te drukken. Huiseigenaren en vastgoedontwikkelaars weten niet of investeringen in natuurinclusieve klimaatadaptatie verstandig zijn, het is bijvoorbeeld onbekend wat de effecten op de verzekeringspremie of de woningwaarde zullen zijn. Het plezier van een groene tuin is wellicht te meten, maar de natuurinclusieve waarde is lastiger in monetaire waarden uit te drukken; net zoals de waarde van biodiversiteit in de stad als geheel (Van den Burg et al., 2020). Hoe de waarde zich verhoudt tot de benodigde investeringen blijft dan onzeker. Voor sommige eigenaren speelt ook alleen een lage kostprijs van bouwen op de korte termijn, of men wantrouwt de

FIGUUR 1
De financiële opgave



effectiviteit van groene plannen. Zo ontstaat het fenomeen free-riders, die zelf niet betalen, maar wel van de bescherming tegen bijvoorbeeld overstromingen en hittestress genieten (Van den Burg et al, 2020). Door korte termijn risicomijdend gedrag en vaak sectorale silo-houdingen loopt de klimaatadaptie langzaam en is financiering vaak een probleem, in Nederland maar ook in andere landen (Van den Burg et al, 2020; Kennisportaal Ruimtelijke Adaptatie; Kabisch et al, 2017; EEA, 2017).

We hebben daarom goede en stabiele financieringsmechanismen nodig die over de tijd betrouwbaar blijken. Burgers, bedrijven, steden, overheden; allen dienen hieraan te kunnen werken en wennen. Het moet uiteindelijk gewoon worden om met klimaatadaptatie aan de slag te gaan, met meer betrokkenheid van zowel private als publieke partijen (Brink & Wamsler, 2017). Met goede oplossingen maakt men het financieren van klimaatadaptatie aantrekkelijker. Hoe lossen we dit op?

Normaal maken: klimaat in het hart van de business model

Vernieuwing van de financiering van klimaatadaptatie in de vastgoedsector vraagt veel inzet van de overheid, maar ook financiële capaciteit bij burgers en bedrijven, die geïntegreerd wordt in een groter geheel van stedelijke, regionale, nationale en internationale planning. Door klimaatadaptatie gewoon te maken, wordt het een vanzelfsprekend onderdeel van alle transacties in de sector en de plannen voor water, land en stad. Investeren in klimaatadaptatie verdient meer aandacht met een nieuw verhaal erachter, gebaseerd op het bundelen en opschalen van publieke en private middelen, minder ad hoc (per gebouw/park) en gerichter op het uittesten van innovatieve financiële ideeën. In figuur 1 schetsen we deze financiële opgave.

Innovaties in het organiseren en inzetten van financiële oplossingen kunnen de motivatie van particulieren stimuleren. Hoewel niet uitputtend, zijn de mogelijkheden die hieronder gepresenteerd worden voorbeelden waar ervaring mee is opgedaan is in andere sectoren (zie tabel 2). Ze kunnen ook worden toegepast voor de financiering van natuurinclusieve klimaatadaptatie.

TABEL 2
Potentie van financiële instrumenten voor financiering natuurinclusieve klimaatadaptatie

Financiële instrumenten	Potentie
Revolverend fonds (groene leningen): Groene leningen zijn voor projecten als groene daken in de stad, die water opvangen om rioolsystemen te ontlasten en bij langdurige droogte hittestress tegen kunnen gaan. Deze leningen worden terugbetaald met rente, om vervolgens weer terug te vloeien naar het fonds voor nieuw gebruik.	Een potentieel krachtig instrument dat nog niet vaak toegepast is. Financierbaar met reguliere leningen [12]. Groene leningen kunnen ingezet worden voor de financiering, partijen verbinden en projecten versnellen.
BIZ-fonds: De Wet definitieve regeling van de Bedrijven Investeringszones (BIZ): een bestemmingsbelasting die op verzoek van ondernemers wordt ingezet. De belastingopbrengst wordt voor dit doel uitgekeerd aan een door de ondernemers opgerichte uitvoeringsorganisatie voor water en groen.	Voor gezamenlijke investeringen in de openbare ruimte voor een schone en veilige, aantrekkelijke bedrijfsomgeving [13]. Geschikt om gebiedsgericht geld beschikbaar te stellen voor investeringen in water en groen, maar wordt als zodanig nog niet toegepast.
Social Impact Bonds (SIB) [14]: Overheden bieden kansen voor maatschappelijke prestaties op projectbasis. Onafhankelijke toetsing is van belang. Concrete resultaten op de lange termijn tellen, zowel duurzaam als financieel. Bij succes betaalt de overheid de investeerders terug met rendement, anders zijn de investeerders hun geld (of een gedeelte daarvan) kwijt. Toekomstige besparingen worden ingezet als prestatievergoeding.	Stimuleren hechte samenwerking met uitvoerders en investeerders (intermediairs) in plaats van subsidies uit te keren. De hoe-vraag is open, wat bijdraagt aan innovatieve investeringen. SIB biedt zekerheid en stimuleert mensen tot actie en voorkomt dus passiviteit. Private investeerders dragen het financiële risico, maar worden ook beloond voor succes.
Crowdfunding [6]: Betrokkenen investeren bijvoorbeeld in een maatregel, als een gift of een lening met rente. Voorbeelden: het vergroenen van een daklandschap, een platform voor duurzame investeringen, energiemaatregelen op scholen, door ouders gefinancierd via een lening met rente.	Stimuleren eigenaren/gebruikers van woningen en bedrijven tot vergroening en samenwerking. Kan relatief snel resultaat opleveren via sociale media.
Kostendeling [6]: **cost-sharing** is een optie voor eigenaren en gebruikers van woningen en bedrijven. Bijvoorbeeld op een bedrijventerrein of in een wijk kunnen de gezamenlijke kosten voor een klimaatbestendige aanpassing gezamenlijk verdeeld worden (zoals op basis van de WOZ-waarde of m^2).	Door kosten te delen, worden projecten makkelijker betaalbaar en het stimuleert samenwerking, ook voor projecten die anders te groot worden voor een bedrijf.
Tax Increment Financing (TIF): "terugploegen" van toekomstige opbrengsten, oftewel de huidige tekorten worden gedekt met toekomstige opbrengsten. Een bijdrage aan een investering (in jaar 0) die terugbetaald wordt door een verhoging van de belasting in latere jaren.	Dit kan toegepast worden bij natuurinclusieve klimaatadaptatie als een investering die op termijn resulteert in hogere vastgoedwaarde.
Special Purpose Vehicle: Een "buitenbalansvehikel" is een vennootschap die slechts voor een enkele transactie wordt opgericht en gebruikt [9]. Een nieuwe vennootschap hoeft dan niet gebonden zijn aan verplichtingen van het bestaande bedrijf. Bij complexe koppelingen van maatregelen is dit wellicht de enige optie.	Een manier om het risico op de transactie isoleren van de andere activa en passiva van het bedrijf. Ook kan het bedrijf bepaalde intellectuele eigendommen hierin onder brengen. Kan ook belastingvoordelen opleveren en een 'schone' vennootschap kan minder lastige toetsingsprocedures hoeven te doorlopen voor deelname.

Agenda morgen: krachten en middelen bundelen en opschalen

Nederland kent al een Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) [Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2018), met onder meer de netwerkorganisatie City Deal Klimaatadaptatie, met daarin zeventien publieke en zeventien (semi-)private partners. Ook de EU kent een aanpak die vooral vanuit de steden gedreven wordt (www.eumayors.eu). Maar toch is de aandacht voor een meer nadrukkelijke en structurele inzet van particuliere middelen beperkt. Het gaat nog vooral om publieke middelen.

De agenda voor morgen vraagt echter een verdere bundeling van de krachten en een opschaling waarbij het thema (particuliere) financiering hoger op de agenda staat. De auteurs denken dat innovatie in de financiering nodig is, gebouwd op een 'nieuw verhaal' dat gericht is op een aanpak waar klimaatadaptatie een vanzelfsprekend onderdeel wordt van de vastgoedsector, in samenwerking met steden, burgers, bedrijven en centrale overheden.

Bronvermelding

1 Carter, J. G. et al. (2015). 'Climate change and the city: Building capacity for urban adaptation'. *Progress in Planning* 95, 1–66.
2 https://www.eumayors.eu/en/
3 Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (2018). *Uitvoeren met ambitie. Uitvoeringsprogramma 2018-2019 Nationale Klimaatadaptatiestrategie.* Ministerie van I&W, Den Haag
4 Kabisch, N., Korn, H., Stadler, J. & Bonn, A. (ed.) (2017). *Nature-based Solutions to Climate Change Adaptation in Urban Areas. Linkages between Science, Policy and Practice.* ISBN 978-3-319-56091-5 (eBook). DOI 10.1007/978-3-319-56091-5. Springer Open.
5 https://ruimtelijkeadaptatie.nl/overheden/nas/
6 https://ruimtelijkeadaptatie.nl/vaste-onderdelen/serviceblok/bibliotheek/?ActLbl=financing-urban&ActItmIdt=1649823
7 European Environment Agency (2017). *Report Financing urban adaptation to climate change.* EEA, 2017 No 2/2017
8 Brugmann, J. (2012). 'Financing the resilient city'. *Environment and Urbanization* 24(1), 215–232. doi: 10.1177/0956247812437130.
9 Bor, A. & Mesters, C. (2018). *Financiële prikkels voor klimaatadaptatie. Inventarisatie financiële beloningen voor klimaatbestendige gebouwen en tuinen.* Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Online beschikbaar op nextgreen.nl/vergroenen-belastingen
10 Pol, P. (2014) *Meegaan met het ritme van de stad. Klimaatadaptatie en stedelijke dynamiek.* S+RO, 2014/03, p46-49
11 Tompkins, E.L. & Eakin, H. (2011). 'Managing private and public adaptation to climate change.' Global *Environmental Change* 22(1):3-11. http://dx.doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2011.09.010
12 https://www.nationaalgroenfonds.nl/klimaatadaptie
13 https://www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/biz-fonds
14 https://www.abnamro.com/nl/over-abnamro/in-de-maatschappij/duurzaamheid/financieren-en-beleggen/social-impact-fonds/index.html
15 Brink E. & Wamsler, C. (2017). 'Collaborative governance for climate change adaptation: mapping citizen–municipality interactions'. *Environ Policy Gov.* doi:10.1002/eet.1795
16. Burg, S. van den ; Michels, R. ; Selnes T. (2020). Financiering van natuurinclusieve klimaatadaptie vergt een nieuw verhaal. H2O online. 24 februari 2020.

Klimaat-adaptatie in Brabant en Limburg: een nieuw normaal bij een veranderend klimaat



T. Tiebosch

Twan Tiebosch, klimaatverbinder in opdracht van provincie Noord-Brabant. Zelfstandig ondernemer voor overheid en samenleving op gebied van watergovernance.



R. van Aartsen

Roos van Aartsen, masterstudent Spatial Planning aan Radboud Universiteit Nijmegen en stagiaire bij provincie Noord-Brabant op het thema klimaatadaptatie.

Het weer extremer: we krijgen vaker te maken met hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen. De effecten hiervan zijn omvangrijk en raken bewoners, bedrijven en overheden op alle schaalniveaus. Vandaar dat de handen ineen worden geslagen om de samenleving hierop voor te bereiden. Hieronder een uiteenzetting wat er zoal gebeurt op dit vlak en hoe anderen daaraan kunnen bijdragen, specifiek in een bebouwde omgeving.

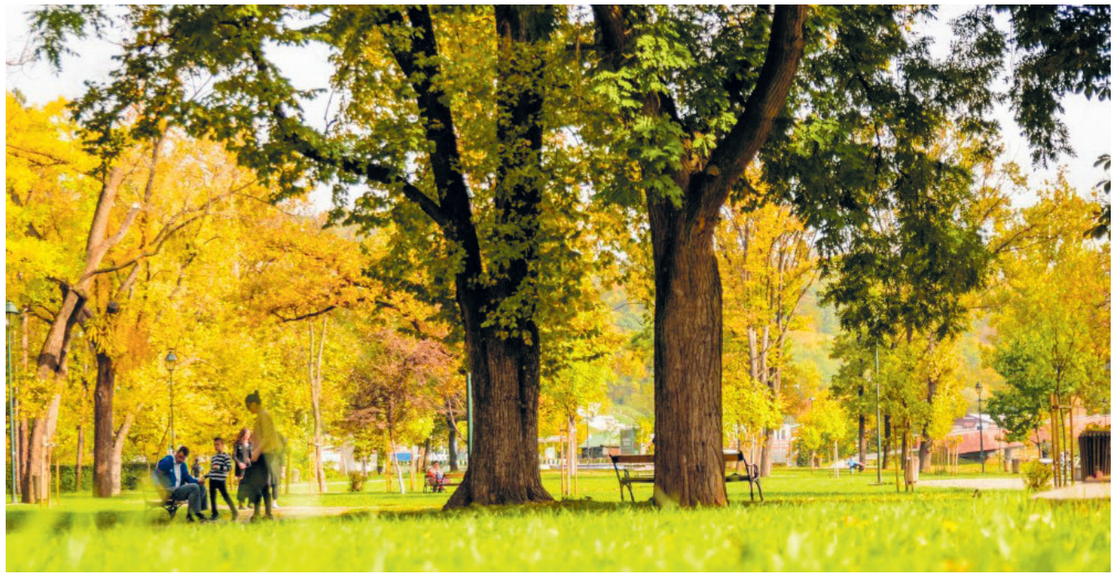
Ondergelopen kelders en straten die blank staan door noodweer, 400 extra doden in Nederland tijdens de hittegolf van juli vorig jaar en boeren die het moeilijk hebben tijdens de droge zomers. Een greep uit de voorbeelden die laten zien dat extremer weer niet een probleem is dat ver in de toekomst ligt; de nadelige gevolgen zijn nu al voel- en merkbaar. De voorspelling is dat extreme neerslag in 2050 bijna drie keer vaker voor zal komen dan nu[1].

Extreme hitte en langdurige droogte zorgde in 2018-2019 in verschillende sectoren voor bijna een miljard euro aan schade. Er is dus noodzaak om ons aan te passen aan de gevolgen van extremer weer. Dit proces noemen we klimaatadaptatie. Het is niet alleen verstandig om on als samenleving aan te passen aan het veranderende klimaat - om risico's en daarmee onkosten te verkleinen - maar zeker ook aan te bevelen om de kwaliteit van de leefomgeving van mensen te behouden en te verbeteren. Het vergroenen van een straat zorgt bijvoorbeeld niet alleen voor minder hitte en een betere infiltratie van regenwater, het heeft ook een positief effect op de gezondheid van inwoners en draagt bij aan een leefbare wijk.

Gezamenlijke opgave: we kunnen het niet alleen

Het klimaatadaptatievraagstuk is groot en complex. Overheden wijzen de weg door hun eigen gedrag aan te passen en initiatieven te nemen, bijvoorbeeld met het toepassen van nieuwe concepten, zoals waterpleinen, in het inrichten van de openbare ruimte. Dit is echter niet voldoende. Het merendeel van het grondgebied is namelijk in handen van andere partijen; zo'n 70% van de oppervlakte in steden is privaat terrein[2]. Wat de opgave nog complexer maakt, is dat klimaatadaptatie maatwerk is; kwetsbaarheden verschillen per gebied en per functie. Zo heeft stedelijk gebied meer last van opwarming dan landelijk gebied, door het zogenoemde 'urban heat island effect' (UHI). De belangrijkste oorzaak van UHI is de absorptie van zonlicht door de donkere materialen die aanwezig zijn in bebouwd gebied en de relatief lage windsnelheden. Het verschil in temperatuur tussen zo'n hitte-eiland en de omliggende omgeving kan wel oplopen tot 13 graden [3]. Daarnaast is er een veelvoud aan adaptatiemaatregelen te bedenken, van groene

AFBEELDING 1
Een grote boom zorgt voor evenveel verkoeling als tien airco's (www.klimaatadaptatiebrabant.nl)



daken tot hitteplannen, en van wadi's tot afkoppelen van regenwater. Welke maatregelen nodig zijn om het probleem aan te pakken hangt af van de lokale omstandigheden en niet elke maatregel is generiek toepasbaar. Er zal dus met verschillende partijen gezocht moeten worden naar de beste maatregelen voor een specifieke locatie.

In een bebouwde omgeving is de rol van overheden voornamelijk het aanjagen van vernieuwing en stimuleren van ontwikkeling. De betrokkenheid is nodig van bewoners en ontwerpers (op het niveau van woningen, straten en wijken), terreinbeheerders en boeren (voor openbaar groen, natuurgebieden, landbouw en landschap), bedrijven (op het gebied van parkmanagement en innovaties) en ook het onderwijs heeft een rol te spelen. Een voorbeeld hiervan is Ontwerplab Eindhoven, waarin gemeente, waterschap en TUE Urban Labs de samenwerking opzoeken voor een klimaatrobuuste stedelijke inrichting als onderdeel van de Masteropleiding Urbanism.

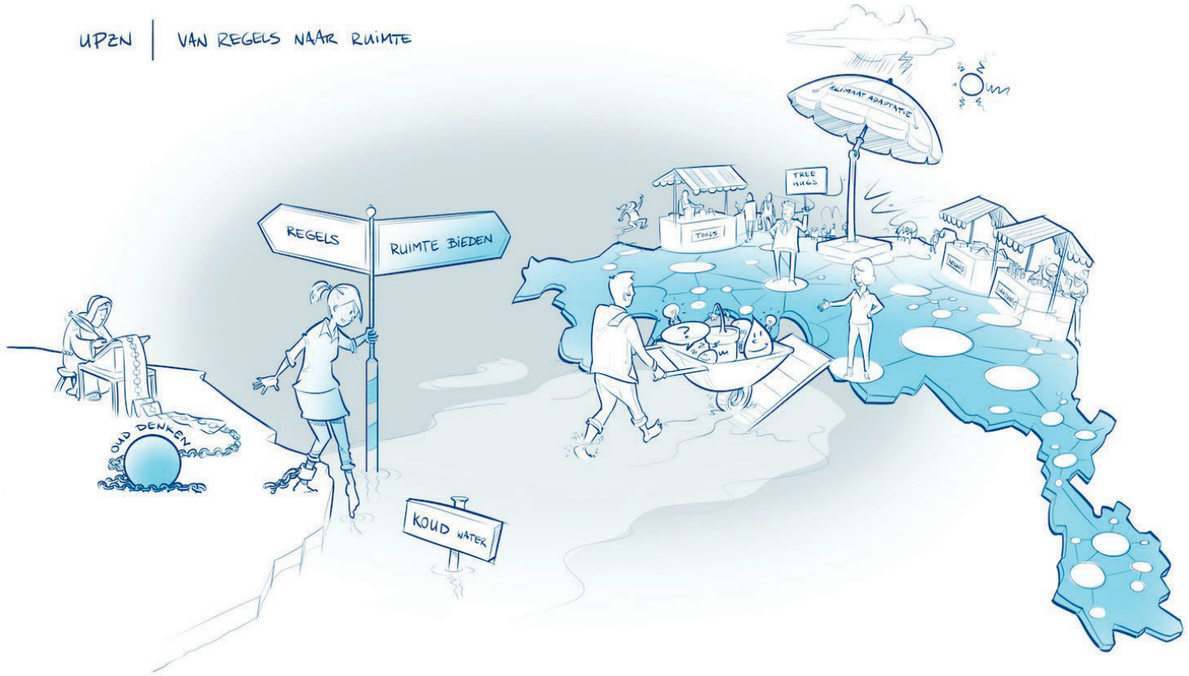
Niet alleen voor het nemen van maatregelen zijn andere partijen nodig, maar ook om klimaatadaptatie te verbinden aan andere opgaven zoals de energietransitie of de woningbouwopgave en om meekoppelkansen gezamenlijk te benutten. In de recent verschenen Strategie Klimaatadaptatie Zuid-Nederland [4] wordt een gezamenlijke koers aangegeven. We maken in Limburg en Brabant ruimte voor een klimaatbestendige inrichting van straten, wijken, steden en buitengebied. We maken gebruik van natuurlijke processen en brengen die terug waar we kunnen, ook in een stedelijke omgeving. We doen lokaal wat kan en schalen op waar nodig. En we haken zo goed mogelijk aan bij lopende processen en investeringen, vanuit de overtuiging dat we samen breder gedragen en meer integrale oplossingen kunnen vinden.

Kansen en knelpunten

Gelukkig beginnen we niet bij nul. Niet alleen in de wetenschap, maar ook in de praktijk bestaat er steeds meer aandacht voor klimaatadaptatie. In Zuid-Nederland (Brabant en Limburg) staat het onderwerp reeds een aantal jaren prominent op de agenda bij overheden. Droogte op de hoge zandgronden en hoogwaterveiligheid bij met name grote rivieren waren al eerder in beeld, later verbreed met onderwerpen zoals hittestress in stedelijke gebieden. Ook op nationale schaal wordt er volop aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Sinds in 2017 het landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie[5] (DPRA) verscheen (met een jaarlijkse update rond Prinsjesdag) neemt de aandacht voor klimaatadaptatie gestaag toe. Dit Deltaplan beschrijft maatregelen om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten en een langjarige en planmatige aanpak, met verschillende stappen die moeten worden doorlopen. Zo moeten alle overheden een 'stresstest' uitvoeren waarin potentiële kwetsbaarheden binnen een gebied worden geïdentificeerd. De volgende stap is het voeren van zogenoemde 'risicodialogen', of klimaatdialogen, waarin een overheid met verschillende partijen aan tafel gaat om bewustwording rondom dit thema te creëren, te bespreken welke klimaatrisico's (in kaart gebracht met behulp van de stresstest) acceptabel zijn en welke niet. Ook worden gezamenlijk de prioriteiten bepaald waaraan gewerkt gaat worden, wat uiteindelijk zal landen in een uitvoeringsprogramma met adaptieve maatregelen. Dit proces van regels naar ruimte bieden voor de omgeving past goed bij de Omgevingswet, en vraagt om het overwinnen van koud water vrees en het achter ons laten van het 'oude denken'.

Onderzoek laat zien dat de stresstesten overal in meer of mindere mate zijn uitgevoerd. Maar de stap maken naar de dialogen blijkt in de praktijk vaak ingewikkeld. Gemeenten blijven lang hangen in de 'tussenfase' tussen stresstest en dialoog, mede doordat het voorbereiden van zo'n risicodialoog vragen oproept. Hoe breed nodig je je stakeholders uit en op welke schaal? Wie geef je wel en niet een plek aan tafel? En heb je wel de goede mensen in huis met de juiste competenties om zo'n dialoog te begeleiden? Het vraagt immers om mensen die de technische gegevens uit een stresstest kunnen vertalen zodat het voor verschillende

FIGUUR 1
Voor een omgevingsgerichte dialoog moet koudwater vrees worden overwonnen om uiteindelijk van regels naar ruimte bieden te kunnen gaan[4].

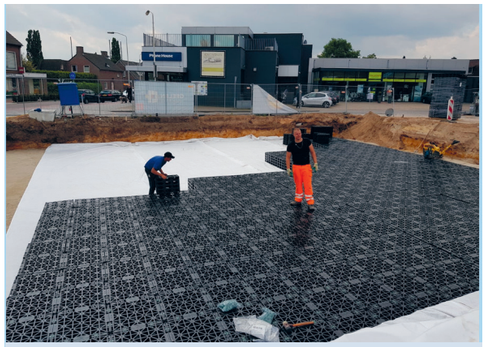


partijen begrijpbaar is, die om kunnen gaan met tegenstrijdige belangen en opgaven met elkaar kunnen verbinden. Tegen de achtergrond van een krappe personeelsbezetting liggen deze mensen niet voor het oprapen. Tot slot vraagt deze nieuwe manier van (samen)werken ook om een balans tussen opgavegericht en energiegericht werken. Bij opgavegericht wordt gekeken en te werk gegaan vanuit knelpunten die in de stresstest naar voren zijn gekomen; op deze plekken ga je aan de slag. Bij een energiegerichte aanpak wordt gezocht naar energie in de samenleving; wat zijn de drijfveren vanuit de omgeving en hoe kan hierop worden ingehaakt? Het zoeken naar die balans kost tijd en energie, maar levert ook nieuwe kansen op.

Ontwerpend ruimtelijk onderzoek

Ruimtelijk ontwerpers, creatieve verbinders en transitiedenkers kunnen helpen bij het vinden van die juiste balans. Woningbouwcorporaties, ontwerpers en projectontwikkelaars zijn dan ook partijen aan wie wordt gedacht bij het organiseren van een klimaatdialoog. In bestaand bebouwd gebied gaat het om het anders inrichten en beheren van het gebied (zie kader: ondergrondse waterberging). Ook bedrijventerreinen (vergroenen en verduurzamen) en wijkgericht werken (kansen voor vergroten van de leefbaarheid) zijn aanknopingspunten om een kwaliteitsimpuls te geven aan klimaatadaptatie in een stedelijke omgeving.

Voor nieuwbouw zijn er vergevorderde plannen om klimaatadaptatie op te nemen in het programma van eisen. Daarbij gaat het alleen al in Brabant om 120.000 woningen tot 2030. Wanneer die klimaatadaptief en energieneutraal worden gebouwd, levert dat een enorme winst op voor het klimaatadaptief maken van de bebouwde omgeving, en tegen slechts geringe meerkosten. Ter illustratie hiervan: in Zuid-Holland hebben opdrachtgevers, corporaties en ontwikkelaars onlangs gezamenlijk een dergelijk convenant opgesteld om meer water op te vangen op woning- en straat-niveau, daarmee inspelend op een veranderend klimaat. Hetzelfde is gedaan voor droogte en hitte (zie overzicht). Momenteel wordt verkend hoe dit in Brabant en Limburg op een vergelijkbare manier overgenomen kan worden. Een dergelijke publiek-private samenwerking biedt kansen om de nieuwe woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of dure herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen.



Ondergrondse waterberging
Om voldoende water te kunnen opvangen in de openbare ruimte zijn aanpassingen nodig op allerlei schaalniveau's, zowel bovengrond als ondergronds. Zo worden inmiddels op steeds meer plekken infiltratiekratten gebruikt om water onder straatniveau te kunnen opvangen, zoals bij een supermarkt in Deurne (fotoj. Door de aanleg te combineren met vervanging van het asfalt kan werk met werk worden gemaakt.

TABEL 1

Overzicht van ontwerpeisen bij klimaatadaptief bouwen (convenant Zuid-Holland). Te zien is dat niet alleen aandacht is voor het opvangen van neerslag, maar ook het tegengaan van droogte, hittestress, bodemdaling en overstromingsrisico's in stedelijk gebied. De norm van 70 mm/u aan piekberging wordt door een toenemend aantal gemeenten opgenomen in een Hemelwaterverordening.

Doel (Omgevingsvisie) *Meer info: zie bijsluiter*	**Eis (Omgevingsplan)**	**Range**
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	40-70 mm
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	20-100%
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	20-60%
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	30-80%
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	B0: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	1-3 Soorten categorieën
De bebouwde omgeving is bestand tegen **overstromingen**.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	

Kijkend naar de toekomst ligt er niet alleen een uitnodiging aan stedelijke professionals om bij te dragen door het inbrengen van expertise, kennis en vernieuwende vormen van samenwerken, maar ook inhoud te geven aan klimaatadaptatie als het nieuwe normaal: omdat het nodig is, maar ook omdat het ons verder brengt en nieuwe kansen biedt.

Bronvermelding

1 Klimaateffectatlas
2 Ruimtelijke adaptatie.nl
3 TU Delft
4 Strategie Klimaatadaptatie Zuid-Nederland, feb. 2020
5 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Deltaprogramma, 2017

Verplaatsings-patronen in beweging: de ruimtelijke organisatie van het dagelijks leven in nederland



Dr. J.R. Ritsema van Eck

Dr. J.R. (Jan) Ritsema van Eck is senior-onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving, sector Verstedelijking en Mobiliteit. Hij is sociaal-geograaf. Zijn onderzoeksinteresses zijn bereikbaarheid, verstedelijking en de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Nederland.



J. Groot MSC.

J. (Jolien) Groot MSc. is onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving, sector Verstedelijking en Mobiliteit, en is als promovendus verbonden aan de vakgroep Urban Geographies aan de Universiteit van Amsterdam. Zij onderzoekt beleid en praktijk rondom tijdelijk wonen en tijdelijke woningen.

Ons dagelijks leven speelt zich doorgaans af op diverse plaatsen: Thuis, op het werk, op school, het voetbalveld, of bij vrienden en familie wanneer we op bezoek gaan. Dit levert iedere dag een groot aantal verplaatsingen in Nederland op. In het totaal van al deze verplaatsingen in Nederland tekenen zich bepaalde patronen af, die door de jaren heen veranderen.

Deze patronen zeggen iets over de ruimtelijke organisatie van Nederland: Waar willen of kunnen we wonen en werken? Uit onze analyse van dagelijkse verplaatsingen van 1995 tot 2016 blijkt dat we vooral meer tussen steden en tussen stedelijke netwerken op en neer zijn gaan reizen.

Samenhang van ruimte en mobiliteit

De gebouwde omgeving speelt een grote rol in de ontwikkeling van dagelijkse verplaatsingspatronen. Wanneer de huizenprijzen in een stad of regio hoog zijn, wordt het voor mensen minder aantrekkelijk om daar te gaan wonen, ondanks dat hun baan wel in die stad is. Anderzijds kunnen goede woonomstandigheden ervoor zorgen dat mensen bereid zijn om een grotere afstand naar werk af te leggen. En daarnaast speelt de bereikbaarheid van woon- en we werklocaties natuurlijk een belangrijke rol in dergelijke afwegingen, en in de aantrekkelijkheid van vastgoed als woon of werklocatie.

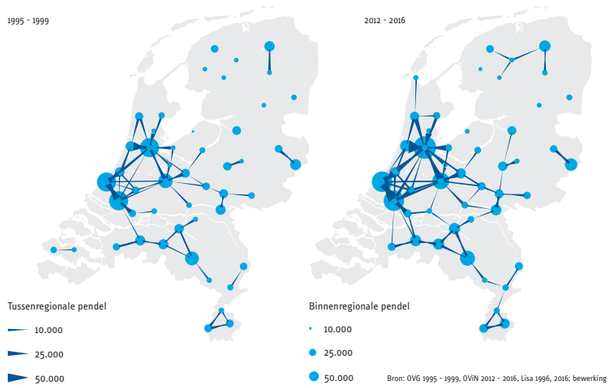
Ook ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, zoals toegenomen arbeidsparticipatie, de opkomst van tijdelijke contracten en de mogelijkheden voor steeds meer beroepen om deels vanuit huis te werken, zorgen ervoor dat mensen andere keuzes kunnen of moeten maken over waar ze gaan werken en of ze het nodig vinden om daarvoor te verhuizen. En institutionele veranderingen, zoals wijzigingen in de studiefinanciering of een ov-vergoeding, zorgen ervoor dat studenten een andere financiële afweging maken over of ze al dan niet op kamers willen gaan.
Zo hangen beleid, ruimtelijke ontwikkeling, en mobiliteit op een complexe manier met elkaar samen.

Onderzoek naar dagelijkse verplaatsingen

Voor onze recente publicatie 'Dagelijkse verplaatsingspatronen: intensivering van stedelijke netwerken' (Ritsema van Eck e.a. 2020) hebben we gekeken naar de ontwikkelingen van de frequente lange-afstandsverplaatsingen in Nederland tussen 1995 en 2016, op basis van de mobiliteitsenquêtes OVG (1995-1999) en OViN (2012-2016). Daarvoor zijn eerst stedelijke netwerken in kaart gebracht en vervolgens hebben we geanalyseerd welke veranderingen we

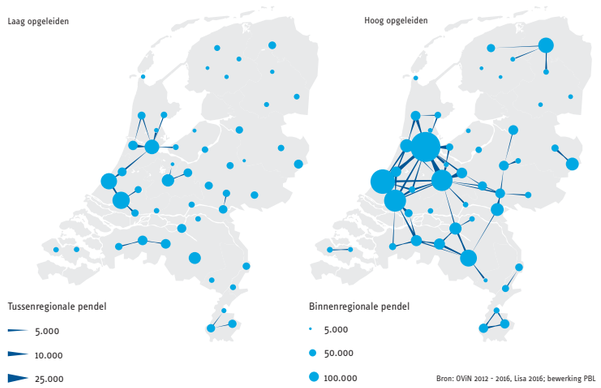
FIGUUR 1

Woon-werkpendel (stromen > 5.000 personen)



FIGUUR 2

Woon-werkpendel (stromen > 2.500 personen), 2012 - 2016



waarnemen in de pendel. Neemt de pendel tussen steden toe? En zo ja, neemt die dan vooral toe tussen steden binnen hetzelfde stedelijke netwerk? Of ook tussen steden in verschillende netwerken, die vaak wat verder van elkaar afliggen?

Vooral in de Randstad zijn aan het begin van deze eeuw diverse studies uitgevoerd naar pendel en andere functionele relaties tussen stedelijke regio's (bijvoorbeeld Kloosterman & Lambregts 2001, Meijers 2005, Ritsema van Eck e.a. 2006). Burger, Meijers & van Oort (2014) stellen dat bij de studie naar functionele samenhang in stedelijke netwerken aandacht nodig is voor multiplexiteit (relatiepatronen kunnen heel verschillend zijn voor verschillende typen relaties) en individuele heterogeniteit (relatiepatronen kunnen heel verschillend zijn voor verschillende groepen mensen). Daarom hebben we behalve naar woon-werkverkeer ook gekeken naar andere dagelijkse verplaatsingen: van studenten in het hoger onderwijs, van winkelend en recreërend publiek en van mensen die op visite gaan bij familie of vrienden. Ook is gekeken naar verschillen in gedrag tussen opleidingsniveaus.

Meer woon-werkpendel tussen steden en stedelijke netwerken

De afstanden waarover we ons verplaatsen zijn de afgelopen decennia toegenomen. Er wordt steeds meer op en neer gereisd tussen steden en regio's. We zien een toename van het aandeel woon-werkpendel tussen steden tussen 1995 en 2016, van 27% in de periode 1995-1999 naar 33% in 2012-2016. Een groot deel daarvan is de pendel tussen nabijgelegen steden in hetzelfde netwerk, zoals Amsterdam en Haarlem, Rotterdam en Den Haag of Arnhem en Nijmegen. Dit aandeel is gegroeid van 17% naar 20%. Maar ook het aandeel woonwerkverplaatsingen tussen wat verder van elkaar gelegen steden, zoals Breda en Rotterdam of Ede en Utrecht, is toegenomen: van 10% naar 13%. Het aandeel van de woon-werkpendel binnen de steden neemt juist licht af.

Verschillen tussen opleidingsniveaus nemen toe

Er zijn verschillen tussen groepen, en deze verschillen worden steeds groter: Vooral hoogopgeleiden (wo en hbo) zijn meer gaan pendelen voor hun werk tussen steden en tussen netwerken. Bij hen is het percentage pendelaars tussen verschillende steden gegroeid van 33% naar 39%. Bij laagopgeleiden (zonder startkwalificatie) is dit percentage lager, en is dit ook nauwelijks toegenomen, van 23% naar 25%. De groep middelbaar opgeleiden (havo/vwo en mbo) zit hier tussen in.

Hbo en wo-studenten zijn ook vaker dan voorheen gaan pendelen tussen verschillende steden (van 32% naar 35%). We zien hier een sterke toename in de pendel over lange afstand, tussen steden in verschillende stedelijke netwerken (van 12% naar 16%).

Voor andere verplaatsingsredenen zijn de patronen stabieler. Pendelgedrag voor winkelen, recreatie en visite bij vindt in 2016 percentueel iets minder vaak plaats binnen de eigen stad dan in 1995.

De vraag is nu: pendelen mensen omdat het kan of omdat het moet? De toename van de interstedelijke pendel kan veroorzaakt worden door een verbeterde bereikbaarheid (of dat nu komt door betere vervoersmogelijkheden, gunstiger locaties van wonen en werken, of grotere reisbereidheid): men kan meer banen bereiken en kiest dan voor de meest passende baan, ook als die verder weg ligt. De groei van de pendel kan echter ook worden veroorzaakt door factoren die de ruimtelijke afstemming van woon- en werklocatie bemoeilijken, zoals sterk stijgende woningprijzen in sommige steden waardoor men niet dichter bij het werk kan wonen, en arbeidsmarktontwikkelingen waardoor geschikte banen in de eigen stad verdwijnen.

Discussie: Wat betekent dit voor de inrichting van Nederland?

We zien dus een toename van het aandeel dagelijkse verplaatsingen tussen verschillende steden, vooral voor werk en studie. Pendel heeft zowel voor- als nadelen. Een toename van pendel kan worden gezien als een positieve ontwikkeling, omdat het kan duiden op een betere ontsluiting en daarmee meer keuzevrijheid in waar mensen gaan wonen en werken. Op die manier kan pendel ook bijdragen aan een betere aansluiting van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Mensen kunnen in een groter gebied een baan zoeken die goed aansluit bij hun wensen en capaciteiten, ook als ze niet willen of kunnen verhuizen (Weterings e.a. 2013).

Op individueel niveau kost pendel echter vaak vooral tijd en energie, al weegt dat blijkbaar niet op tegen de aantrekkelijker baan die door die pendel bereikt kan worden (van Wee 2011). Voor de samenleving liggen de nadelen in de toegenomen verkeerstromen tussen de steden, met als gevolg een grotere uitstoot van CO_2 en vervuilende stoffen, meer files en de daarmee samengaande roep om grotere investeringen in infrastructuur.

Willen we de pendel faciliteren of willen we die juist zoveel mogelijk beperken? Als overheden interstedelijke pendel willen faciliteren, dan lijkt een integraal bereikbaarheidsbeleid wenselijk: niet alleen meer infrastructuur of vervoersaanbod om ruimte te maken voor de grotere stromen, maar ook ruimtelijke maatregelen zoals ontwikkeling van goed bereikbare interstedelijke knooppunten; het PBL-rapport Kiezen en Delen (Hamers e.a. 2014) gaat hier verder op in. Bij een dergelijk beleid is het aantrekkelijk om woningen te ontwikkelen in aantrekkelijke woonmilieus en kantoren op goed ontsloten plaatsen.

Voor zover het gaat om "pendel omdat het moet" kan beleid ook inzetten op het terugdringen van de noodzaak voor interstedelijke pendel. Dan valt te denken aan woningmarktmaatregelen om het wonen in steden met grote werkgelegenheid voor meer mensen mogelijk en betaalbaar te maken. Dit zou ook pleiten voor concentratie en menging van vastgoed voor wonen én werken.

De grote verschillen in pendel tussen de opleidingsniveaus roepen ook vragen voor beleid op. Voor wie investeer je in infrastructuur? Het lijkt erop dat tot nu toe vooral hoger opgeleiden profiteren van verbeterde interstedelijke verbindingen. Als beleid ook de aansluiting op de arbeidsmarkt voor lager opgeleiden wil verbeteren, door het gebied te vergroten waarbinnen deze groep werk kan vinden, lijkt meer lokaal maatwerk nodig, zoals het aanbieden van gemeenschappelijk vervoer naar bepaalde werklocaties (de Koning e.a. 2017).

Bronvermelding

- Burger, M., E. Meijers & F. v. Oort (2014), Multiple perspectives on functional coherence: heterogeneity and multiplexity in the Randstad. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 105(4), 444-464.
- Hamers, D. et al. (2014), Dagelijkse verplaatsingspatronen: intensivering van stedelijke netwerken?, Den Haag: PBL.
- Meijers, E. (2005), Polycentric urban regions and the quest for synergy: is a network of cities more than the sum of the parts? Urban studies, 42(4), 765-781.
- Kloosterman, R. C., & Lambregts, B. (2001). Clustering of economic activities in polycentric urban regions: the case of the Randstad. Urban studies, 38(4), 717-732.
- Koning, J. de, P. de Hek & E. de Vleeschouwer (2017), De ruimtelijke aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Onderzoek in opdracht van de MRDH. Rotterdam: SEOR Erasmus School of Economics.
- Ritsema van Eck, J. et al. (2020), Dagelijkse verplaatsingspatronen: intensivering van stedelijke netwerken?, Den Haag: PBL.
- Ritsema van Eck, J., F. van Oort, O. Raspe, F. Daalhuizen & J. van Brussel (2006), Vele Steden maken nog geen Randstad. Den Haag/Rotterdam: RPB/NAi.
- Wee, B. van (2011) Evaluating the impact of land use on travel behaviour: The environment versus accessibility.
- Weterings, A., D. Diodato & M. van den Berge (2013), De veerkracht van regionale arbeidsmarkten. Den Haag: PBL.

Voor later...?!. Gevarieerder, flexibeler en socialer

Steeds meer ouderen blijven zelfstandig thuis wonen. Ook als ze zorg nodig hebben. Het is goed mogelijk om lang en wellicht altijd thuis te blijven wonen, en zorg, indien nodig, in het eigen huis te ontvangen. Maar het vraagt wel om voorzieningen in de buurt, om een passende woning en woonomgeving, om een netwerk en activiteiten. In dit artikel gaan we in op de effecten van het langer thuis wonen op het vastgoed, en de uitdagingen en kansen die hiermee gepaard gaan.



Y. Witter

Yvonne Witter is sociaal-gerontoloog en initiatiefnemer van het landelijk platform ZorgSaamWonen.



C. Vermaas

Carolien Vermaas is directeur en ontwikkelingsmanager bij HD Groep en richt zich op zorg- en seniorenhuisvesting. HD is founding partner van het platform ZorgSaamWonen waar Carolien als expert aan verbonden is.

Trends in wonen, zorg en welzijn

Ouderen blijven langer gezond, zijn steeds hoger opgeleid, digitaal vaardiger en financieel draagkrachtiger (Rijksoverheid, 2020, p.21). Toch zijn er grote verschillen. Mensen van 65 jaar en ouder met een hoog inkomen hebben zes meer gezonde levensjaren dan hun leeftijdsgenoten met een laag inkomen (Rijksoverheid. 2020[5]). Met de meeste ouderen gaat het goed, maar de eigen kracht, vaardigheden en mogelijkheden van ouderen en hun netwerken worden geregeld overschat. (SCP rapport 2019, Zorg voor thuiswonende ouderen.

Formele zorg

Naast het informele en persoonlijke netwerk van mensen komt bij grotere zorgvraag het formele zorgnetwerk in beeld. De huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten alsook de spoedeisende hulp hebben de laatste jaren na het sluiten van verzorgingshuizen een grote toeloop gezien van ouderen, die voorheen bij de zorgorganisatie geholpen konden worden. Er is bij deze eerstelijns en spoedeisende zorgdiensten grote behoefte aan meer kennis en capaciteit om de ouderen voldoende te helpen. Bij zorgorganisaties lopen specialistische ouderen geneeskunde artsen rond die hier voor opgeleid zijn. We zien dat deze specialisten zich nu ook voor het eerst aansluiten bij huisartsenposten. Dit moet nog verder groeien om afdoende geïntegreerde zorg thuis te bieden.

Ook zien we meer en meer tekorten in de zware zorg (verpleeghuiszorg) ontstaan. Er is een tekort aan handen aan het bed voor de groeiende groep mensen met dementie of wijkverpleging bij mensen thuis. Hoe gaat het nieuwe vastgoed juist deze cruciale beroepen ondersteunen en het zware werk (mentaal en fysiek) verlichten? ‘Healing Environment’, een groene en gezonde omgeving, is niet alleen voor de ouderen zelf, maar juist ook voor het personeel, ook wat thuis langs komt.

Welzijn voorkomt zorg

Welzijn voorkomt zorg.. Bij het langer thuis wonen zijn er voorzieningen nodig op het terrein van zorg maar ook op het terrein van wonen en welzijn. De insteek is nu meer 2-richtingsverkeer: je hebt niet alleen een vraag als oudere, je kan ook iets bieden. Ertoe-doen is hierbij een basis behoefte. Een lege ontmoetingsruimte realiseren is belangrijk, maar het is pas een succes als de ruimte zinvol met bewoners wordt geprogrammeerd. Vastgoedontwikkelaars en beleggers hebben een rol om hieraan bij te dragen. Vaak wonen kwetsbare ouderen in wijken waar ook andere kwetsbare mensen wonen zodat een vangnet in de buurt lastig te realiseren is. Het aantal burgerinitiatieven op het gebied van wonen, zorg, en welzijn is de afgelopen jaren flink toegenomen. Deze initiatieven proberen dit vangnet te realiseren en voorzieningen terug te organiseren, wanneer deze wegbezuinigd zijn. Inmiddels zijn er meer dan 800 van dit soort initiatieven, die opereren onder namen als zorgcoöperaties, Naoberzorgpunten, stadsdorpen of zorgzame dorpen (NLZVE, 2020). Samen zorgen zij voor enkele miljoenen Nederlanders.

Woonwensen van ouderen

Ouderen vormen een diverse groep. De verschillen tussen ouderen zijn groot, ook als het gaat om woonwensen. Over het algemeen verhuizen ouderen relatief weinig (Woon, 2018). Hoe ouder men is, hoe minder de verhuiswens (CBS 2018). Maar het aantal ouderen dat *eventueel* wil verhuizen groeit (CBS 2018; WoOn 2018). En het is ook niet zo dat ouderen helemaal niet verhuizen: de helft van de 65-plussers verhuist nog één keer (PBL 2013). Rond 55 en na 75 jaar vindt er een verhuispiek plaats. De drie belangrijkste redenen om te verhuizen zijn: de gezondheid, als de woning niet meer passend is ,doordat bijvoorbeeld kinderen het huis uit gaan of als het huis te groot is, en als de buurt niet meer veilig of vertrouwd voelt (WoOn, 2018). Ouderen verhuizen vaak binnen eigen gemeente (RIGO 2018). De belangstelling voor een vorm van gemeenschappelijk wonen neemt toe (ANBO 2019, KBO-PCOB 2019) onder voorwaarde van zelfstandigheid, gelijkgestemdheid, privacy, en vrijheid.

Kloof tussen denken en doen

Op de vraag wat ouderen nodig hebben om langer thuis te wonen, werden deze punten het meeste genoemd: voorzieningen zoals plekken voor ontmoeting in de buurt, huisarts, apotheek, supermarkt, openvaar vervoer. Maar ook (mantel)zorg nabij, woningaanpassingen, veiligheid, gezondheid, informatie/voorlichting, voldoende financiële middelen, betaalbare huisvesting en vooral een doel hebben in het leven (Harkes en Witter, 2018[6]). De meerderheid van de ouderen rekent op langer thuis wonen maar onderneemt niets om de woning te verbeteren (Lang zult u wonen 2018, ANBO 2019; rapport ActiZ ‘Over morgen’ 2020). Er bestaat dus een grote kloof tussen denken en doen. Uit onderzoek van Trouw en I&O research (2019)[7] blijkt dat mensen tussen de 55 en 75 jaar zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen. Dit hoeft niet altijd het huis te zijn waar zij altijd hebben gewoond. De meerderheid (70%) heeft hiervoor nog geen actie ondernomen. Zo’n 30% heeft wel iets gedaan, zoals aanpassingen aan het huis (14%), of zijn in een ander huis gaan wonen (7%) of hebben informatie ingewonnen over deze mogelijkheden (5%). Ouderen bereiden zich niet of nauwelijks voor terwijl vier op de tien 55- tot 75-jarigen aangeven dat hun huis niet geschikt is om oud in te worden. Met een nieuwe voorziening zijn we er dus niet, het proces zal ook aandacht vragen om ouderen te verleiden naar een geschiktere woning én woonomgeving.

Gat tussen thuis en verpleeghuis

Er is een tekort aan alternatieven voor het verzorgingshuis. Het gat tussen het verpleeghuis en thuis wonen is nog te groot. Een groot knelpunt is dat er niet altijd een goed beeld is van de lokale behoefte aan woonvormen voor senioren. Hier zijn diverse instrumenten voor zoals de woonzorgwijzer (2020)[8]. De wet- en regelgeving, het ontbreken van betrouwbare financiering, het ontbreken van gevoel van urgentie en het gebrek aan optimale samenwerking tussen partijen in het veld zijn ook knelpunten (HHM & ActiZ, 2020)[9]. Naast het gebrek aan locaties, de doorlooptijd en taaiheid van nieuwbouwtrajecten is dee grondwaarde ook een belemmering net als ook de ondoorgrondelijke ruimtelijke ordening procedures. Na de crisis van 2008 zijn de grondprijzen flink gestegen. Vooral burgerinitiatieven lopen hier tegenaan. Zij moeten soms concurreren met projectontwikkelaars, waar kennis en geld zit. Dan kiezen gemeenten soms voor het hoogste bod en vallen de burgerinitiatieven buiten de boot. Uitzonderingen daar gelaten, zoals bij woongemeenschap Oosterburen in Den Bosch (Programma Langer Thuis, n.d.)[10]. Een combinatie tussen een ontwikkelaar en een groep actieve bewoners zou tot een effectieve samenwerking kunnen leiden. Van inspraak naar co-creatie.

(On)geschikte woningen

Van de in circa 2,2 miljoen 65-plushuishoudens in 2015 wonen ongeveer 140.000 ouderenhuishoudens in een ongeschikte woning. Zij wonen in een woning die niet, of alleen tegen hoge kosten, is aan te passen. Toch woont het merendeel van de Nederlandse 65-plushuishoudens in een woning die geschikt (te maken) is om ook bij toenemende gezondheidsbeperkingen langer zelfstandig te kunnen blijven wonen (PBL, 2019). Woningen zijn volgens het PBL relatief gemakkelijk aan te passen voor ouderen[11] (PBL, 2018) Maar dit gebeurt niet altijd. Dat heeft te maken met de bekostiging van de aanpassing(en). Het is niet duidelijk wie voor de kosten moet opdraaien en wie er baat bij heeft. Ouderen willen namelijk niet te veel geld uitgeven aan het aanpassen van hun woning. Daarnaast hebben ouderen die in een te grote eengezinswoning wonen en eventueel zouden willen verhuizen te weinig alternatieven. En als er wel andere woningen zijn, dan moeten zij vaak meer huur betalen of uit hun vertrouwde buurt verhuizen

Behoefte in beeld

Er is meer aandacht voor bewustwording nodig. Veel ouderen zijn niet op de hoogte van wat er mogelijk is. Doorstroommakelaars (Zorgsaamwonen, 2019)[12], verhuiscoaches en ouderenadviseurs kunnen met de ouderen meedenken en adviseren. Gemeenten zouden hier een rol in kunnen spelen samen met corporaties, beleggers, zorgorganisaties en consumentenvertegenwoordigers. Marktpartijen zijn vaak de nog ontbrekende schakel in de realisatie kracht. Door de nodige vernieuwing en de verschuiving in zorg en wonen, ontstaan ook nieuwe partijen en nieuwe verbindingen. Op gemeentelijk niveau, maar ook op wijkniveau of juist regionaal niveau (Gemeente Rotterdam, n.d.).[13] Ook zijn er nieuwe toetreders zoals technische bedrijven, die vanuit hun eigen invalshoek en exper-

Het aandeel 75-plussers zal stijgen van 8% nu tot 12% in 2030 (SCP, 2019)[1]. Het aantal 85-plussers stijgt van 380.000 tot 540.000 in 2030. Het aantal mensen met dementie groeit van 154.000 tot 330.000 in 2040 (VTV, 2018[2]). 90-95% van alle ouderen woont zelfstandig thuis, deels in woningen die niet levensloopbestendig zijn en ver van voorzieningen die ouderen op loopafstand nodig hebben (ANBO, ActiZ, 2020[3]). De grijze druk neemt toe: het aantal 65-plussers per 100 20-64-jarigen stijgt van 32 naar 43 naar in 2030 (Rijksoverheid, 2020[4]). De schatting is dat er nu zo’n 15 mensen in deze groep mantelzorg kan geven aan een 85-plusser en dat dit aantal is gedaald tot 10 in 2030. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit: van 920.000 nu tot 1,7 miljoen in 2040 (ANBO & ActiZ, n.d.).

tise qua ondersteuning en contacten veel kunnen bereiken. Tevens is de hoe van productdesign en de kennis en kunde van deze richtingen van groot belang in de (vastgoed)innovatie kant. Menselijke maat, co-design en trial/error methodes zijn in de ontwikkeling van vastgoed nog onvoldoende geborgd. Zitten we klem in de lange termijn horizon, vaste rekenmodellen, partners en starre stenen?

Vitaliteit van woongemeenschappen

Het vastgoedaanbod moet gevarieerd, sociaal en flexibel zijn. Een variatie aan woonvormen is gewenst omdat de wensen van de doelgroep ouderen divers is. Ouderen hebben over het algemeen naarmate de leeftijd vordert behoefte aan beschutte wooncomplexen waar ontmoeting mogelijk is. Belangrijk is het sociale aspect. In woongemeenschappen en wooncomplexen gaat het omzien naar elkaar niet altijd vanzelf. Soms is professionele ondersteuning nodig. Wees voorbereid om met elkaar - ouderen, vastgoedprofessionals, beleidsmakers, welzijn en zorg - deze enorme opgave aan te gaan. Niks doen is geen optie, niet voor de ouderen zelf, maar ook niet voor alle genoemde partijen. Met vallen en opstaan, samenwerken aan concrete opgaves voor en met (toekomstige) ouderen gaan we innoveren en co-creëren. We moeten een achterstand van 40 jaar bejaardenhuizen en verzorgingsstaat ombuigen naar een SAMENleving waar ouder worden en oud zijn niet als last wordt gezien, maar als verrijking voor iedere buurt.

Bronvermelding

- SCP (2019). Zorgen voor thuiswonende ouderen, scp, 2019, zie: https://www.scp.nl/Publicaties/Alle_publicaties/Publicaties_2019/Zorgen_voor_thuiswonende_ouderen
- Volksgezondheid Toekomst Verkenning (2018), zie: https://www.vtv2018.nl/aandoeningen
- ANBO en & ACTIZ (n.d.) Investeringsopgave langer thuis wonen,. zie: https://www.anbo.nl/sites/default/files/content-files/Infographics%20Investeringsopgave%20langer%20thuis%20wonen.pdf
- Rijksoverheid (2020). Advies Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies. Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. 2020, zie: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/01/15/oud-en-zelfstandig-in-2030-een-reisadvies
- Nederland Zorgt Voor Elkaar (2020). Burgercollectieven: de motor achter sociale innovatie en maatschappelijk rendement. Verkregen maart, 2020, te: https://nlzorgtvoorelkaar.nl/helpdesk/kennisbank/default.aspx#folder=1558634
- Harkes, D., Witter, Y. (2018). Bouwstenen voor de toekomst. Zwolle, AcquirepublishingZie: https://bouwstenenvoordetoekomst.nl/
- I&O Research & Trouw(2019). YEP's: jonge ouderen sorteren beperkt voor op hun (echt) oude dag.Zie: https://www.ioresearch.nl/actueel/yeps-jonge-ouderen-sorteren-beperkt-voor-op-hun-echt-oude-dag/#.XXi5LilzaUk
- Woonzorgwijzer.info (2020). De Woonzorgwijzer. Geraadpleegd op maart, 2020, te www.woonzorgwijzer.info
- HHM & ActiZ (2020). Meerwaarde geclusterde woonvoorzieningen voor ouderen. Zie:https://www.hhm.nl/opinie/onderzoek-meerwaarde-geclusterde-woonvoorzieningen-voor-ouderen
- Ouderenmonitor 2018, RIGO. (2018), Amsterdam.
- Woontoekomst, ANBO, (2019), Utrecht.
- https://www.anbo.nl/sites/default/files/content-files/woontoekomst_60.pdf
- Woonwensen, KBO-PCOB, (2019), Utrecht. https://www.kbo-pcob.nl/speerpunten/wonen-welzijn-en-zorg/woonwensen/#1548086165712-8b18cb04-16f7
- Factsheet Publieksonderzoek. Hoe wil Nederland oud worden? ActiZ, Utrecht, 2020
- Langer thuis in (w)elk huis, Lang zult u wonen, Enschede 2018.
- Programma Langer Thuis (n.d.). Oosterburen: van voetbalveld naar gemeenschappelijk woonproject in Den Bosch. Zie: https://www.programmalangerthuis.nl/praktijkvoorbeelden/oosterburen
- PBL (2013). Vergrijzing en woningmarkt. Den Haag.
- PBL (2018). Krasse knarren kúnnen kraken. Over hoe het stapelen van verschillende beleidsdoelen ouderen onder druk kan zetten. Project Langer Zelfstandig Wonen van Ouderen. Zie: https://themasites.pbl.nl/krasse-knarren/
- Zorgsaamwonen (2019). Seniorenmakelaar helpt ouderen met verhuizen . Zie: https://www.zorgsaam-wonen.nl/artikel/seniorenmakelaar-helpt-ouderen-met-verhuizen
- Gemeente Rotterdam (n.d.). Rotterdam, Ouder en Wijzer. Zie: https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/ouder-en-wijzer/
- Companen (2018): Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2018 (interactief)
- https://www.woononderzoek.nl/document/Ruimte-voor-wonen--de-resultaten-van-het-WoON2018-(interactief)-/174
- Gielen, W, Herbers, D, Hitzert, F, CBS (2018), Verhuizingen van oudere huishoudens. Den Haag. https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/32/verhuizingen-van-oudere-huishoudens

Tijdelijke woningen; moeten we dat willen?



W. Reedijk

Wim Reedijk leidt samen met collega Johan van der Craats het Expertisecentrum Flexwonen. Deze netwerkorganisatie werkt samen met overheden, woningcorporaties en marktpartijen aan beleid en realisatie van oplossingen voor huisvesting van doelgroepen die in de woningmarkt niet voldoende aan bod komen. Zijn bestuurskundige achtergrond, lange ervaring bij Aedes en diverse bestuurlijke functies in de wereld van het wonen helpen daarbij.

Nog niet zolang geleden gebruikten we voor tijdelijke woningen vaak het begrip containerwoning. En laten we eerlijk zijn: soms zagen ze er ook echt zo uit: zeecontainers met één gat om naar binnen te gaan en een ander gat om naar buiten te kijken. Maar inmiddels verdienen veel tijdelijke woningen dat negatieve stempel niet meer. Dat is maar goed ook, want de Tweede Kamer heeft recent het Kabinet gevraagd om jaarlijks 15.000 tijdelijke woningen te gaan neerzetten, om versnelt het woningtekort in te lopen.

Wat is er gebeurd dat deze snelle omslag verklaart? Heel kort samengevat gebeurt het enerzijds omdat het kán in de productieketen en anderzijds omdat het moet voor de markt. Ik zal dat toelichten en daarbij ook enig licht werpen op de verschillende begrippen tijdelijk, verplaatsbaar, modulair en flexwonen.

Innovatie in de bouw

De bouw is nooit de meest innovatieve sector in onze economie geweest. Het op elkaar afstemmen van de processen van verschillende uitvoerders in een bouwproject is altijd een lastige opgave geweest en dat moet vaak ook nog gebeuren onder weersomstandigheden die we niet kunnen controleren. Dat verklaart waarom de faalkosten in de bouwsector hoog zijn. Een recente studie van ABNAMRO raamt die zelfs op 5 miljard op een jaaromzet van 100 miljard.[1] Alle reden dus om te kijken of dat niet slimmer kan. Maar in een land waar huizen nog altijd van baksteen zijn en een puntdak hebben, kostte dat wat tijd.

Inmiddels hebben diverse bouwbedrijven geleerd van de processen zoals die b.v. in de auto-industrie zijn ontwikkeld. Bouwen in de fabriek onder gecontroleerde omstandigheden, met gestandaardiseerde werkzaamheden, soms letterlijk 'aan de lopende band', is in ons land een vrij nieuwe ontwikkeling. In Japan daarentegen worden jaarlijks ongeveer 150.000 prefab-woningen geplaatst.[2]

De modulaire woningen die dat oplevert kunnen in zeer korte tijd geproduceerd en op locatie geplaatst worden. Ook in Nederland zijn daar inmiddels goede ervaringen mee opgedaan. Zo hebben de corporaties Zayaz en Brabant Wonen in 2018 en 2019 enkele projecten gerealiseerd met een gemiddelde doorlooptijd van 8 maanden, van start planvorming tot de sleuteluitgifte. Eén project was zelfs in 5 maanden klaar. En ook het resultaat van die snelle productie mag er zijn. Vaak gaat het om vrij kleine woningen (maar dat hoeft niet), die comfortabel voor de gebruiker zijn en die qua uiterlijk zeker niet onderdoen voor traditionele nieuwbouw.

Tijdelijk of permanent

Fabrieksmatige, modulaire bouw hoeft zeker niet altijd tot tijdelijke woningen te leiden. Verschillende bouwers claimen dat hun modulair gebouwde woningen qua levensduur zeker niet onder doen voor permanente woningen en er zijn ook fraaie voorbeelden van permanent bedoelde modulaire bouw. Maar met name de driedimensionale variant van de modulaire woningen, die als kant en klare, koppelbare units uit de fabriek komen, hebben het voordeel dat ze na verloop van tijd verplaatst kúnnen worden en op een andere plek, of in een andere configuratie aan een tweede, derde, etc. leven kunnen beginnen. Voor dit type woningen gebruiken we dan ook liever het begrip verplaatsbaar, dan tijdelijk. Niet alleen wat betreft de bouw, maar ook wat betreft die verplaatsbaarheid is er sprake van innovaties, zij het nog voorzichtig. Zowel in de techniek van verplaatsen ontstaan nieuwe mogelijkheden, o.a. door het plug and play karakter en zelfvoorzienende woningen. Maar ook financiële arrangementen, zoals lease en terugkoopregelingen maken het gemakkelijker om flexibel met dit soort woningen om te gaan.



AFBEELDING 1
Verplaatsbare sociale huurwoningen van Viveste in Houten, gebouwd door Barli

Flexwonen

Dat brengt ons bij de vraag waarom verplaatsbaarheid zo interessant is. En dan komen we bij de woningmarkt, die in toenemende mate behoefte heeft aan een flexibel segment. Dat werd vooral goed zichtbaar tijdens de grote instroom van asielzoekers in 2015-2016. Met name door de oorlog in Syrië kwamen velen van hen voor asiel in aanmerking en kregen een verblijfsvergunning. Op grond van de Huisvestingswet waren gemeenten vervolgens verplicht een evenredig deel van deze vergunninghouders van huisvesting te voorzien. In gemeenten en regio's met een gespannen woningmarkt leidde dat tot lichte paniek, zeker toen de Rijksoverheid zich ging bezinnen op maatregelen om de toenemende druk op de asielzoekerscentra te verlichten en gemeenten die niet aan hun taakstelling voldeden fikse boetes in het vooruitzicht stelde.

Iedereen realiseerde zich toen dat zulke plotselinge veranderingen in de vraag naar woonruimte niet goed konden worden opgevangen en dat er concurrentie tussen bevolkingsgroepen ontstond die een maatschappelijk ontwrichtend effect kon krijgen. De instroom van asielzoekers maakte daarmee iets duidelijk, dat meer verborgen al veel langer speelde. Want er was ook al jaren een groeiende vraag naar flexibele huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten, voor (internationale) studenten en voor andere groepen spoedzoekers. Wie eens een kijkje neemt op de vele vakantieparken in ons land ziet dat de volatiliteit in de vraag naar woonruimte daar voor een deel zijn uitweg vindt. En dat lijkt nog de minst erge van alle kwaden; het leidt ook tot tal van andere noodoplossingen, van huisjesmelkerij tot bankslapen en toenemende dakloosheid.

Geef spoedzoekers de ruimte

De partijen die zich in de jaren 2015 tot 2017 intensief met de huisvesting van de vergunninghouders hadden beziggehouden (Rijksoverheid, VNG, Aedes en COA) maakten dan ook in 2017 gezamenlijk de analyse dat er iets moest veranderen in de woningmarkt. Hun Platform Opnieuw Thuis riep in het manifest "Geef spoedzoekers de ruimte" op om gezamenlijk werk te maken van het creëren van een voorraad tijdelijke woningen voor iedereen die snel een huis zoekt. Een nieuw woonsegment in aanvulling op de bestaande segmenten koop, sociale huur en vrije sector huur.[3]

Overigens zag het manifest flexwonen uitdrukkelijk als aanvulling, niet als alternatief: "Het flexsegment komt niet in de plaats van, maar als aanvulling op bestaande woningen. Voor iedereen die 'snel en tijdelijk' boven 'wachten op kwaliteit' plaatst". Met dit manifest is voor het eerst erkend dat de flexibilisering van de samenleving, zoals die tot uitdrukking komt in het flexibeler worden van de arbeidsmarkt, in een toenemende internationalisering en mobiliteit, ook tot een aanpassing van de woningmarkt moet leiden. Want die is nog 'zo inflexibel als een huis'. Het ministerie van Binnenlandse Zaken (directie Woningmarkt) heeft die handschoen inmiddels opgepakt en een stimuleringsprogramma Flexwonen opgezet.[5]

Oplossingsrichtingen voor flexwonen

Er zijn verschillende mogelijkheden om tot een flexibel segment in de woningmarkt te komen. De tijdelijkheid kan tot uitdrukking komen in de locatie, in het gebouw of in de bewoning. Als we ons realiseren dat er een permanente vraag naar tijdelijk wonen is, kunnen tijdelijke oplossingen ook prima in permanente gebouwen worden gevonden. In een gespannen woningmarkt zal er dan vaak een tijdelijk huurcontract moeten worden gebruikt om voldoende doorstroming te garanderen. In praktijk komen we de volgende vormen tegen:

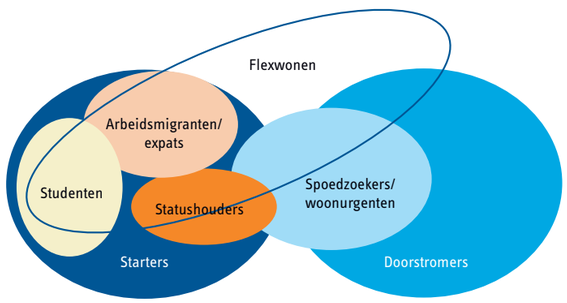
- De bouw van verplaatsbare woningen, op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, bijvoorbeeld in afwachting van een toekomstige permanente ontwikkeling, of aan de randen van bedrijvenlocaties waar geen milieubelemmeringen zijn en waar met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan toch gewoond kan worden.
- Transformatie van bestaande gebouwen die nu geen woonfunctie hebben, om daar tijdelijk wonen in mogelijk te maken. Dat kunnen leegstaande kantoren of schoolgebouwen zijn, maar denk bijvoorbeeld ook aan vrijkomende verzorgingshuizen, die vaak al een goed stramien voor woonfuncties hebben en met kleine ingrepen geschikt gemaakt kunnen worden.
- Nieuwbouw van wooncomplexen die (geheel of gedeeltelijk) bedoeld zijn voor tijdelijke bewoning. Denk bijvoorbeeld aan studentenhuisvesting, waar met gebruikmaking van zogenaamde campuscontracten de doorstroming voor nieuwe generaties studenten gegarandeerd wordt.
- Herpositionering van recreatieparken die in de toekomst geen functie meer hebben voor de recreatie. Soms om een tijdelijk verdienmodel te creëren dat het mogelijk moet maken het gebied na verloop van tijd aan de natuur terug te geven.

Verplaatsbare woningen nader bekeken

We zoomen nog even in op de oplossingsrichting van de verplaatsbare woningen. In een onderzoek dat wij in 2019 uitvoerden voor het ministerie van BZK[6], bleek dat de productie van verplaatsbare woningen het volgende verloop liet zien.

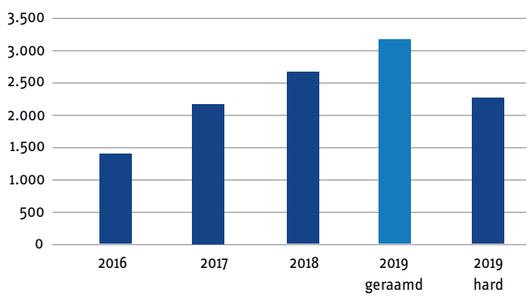
Een recent vervolgonderzoek, dat medio april 2020 gepubliceerd wordt, constateert dat de verwachtingen van de bouwers niet zijn uitgekomen en dat de productie van 2019 een lelijke dip vertoonde. Opmerkelijk is dat er voor 2020, óók door gemeenten en opdrachtgevers een sterke toename verwacht wordt tot ruim boven de 4.000 van zulke woningen.

FIGUUR 1
Flexwonen is voor starters en herstarters



Bron: Flexwonen in woonvisies, april 2017, Expertisecentrum Flexwonen[4]

FIGUUR 2
Totale productie in aantal woningen, opgave bouwers



Bron: De bouw van tijdelijke woningen, april 2019, Watkostdebouwvaneenhuurwoning en Expertisecentrum Flexwonen



AFBEELDING 2
Startblok Elzenhagen in Amsterdam, de Key en Eigen Haard, gebouwd door Jan Snel, 2018

Kansen en risico's

De verplaatsbare woningen maken een aanzienlijk deel uit van de totale productie van flexwoningen. Dat is verklaarbaar omdat ze een aantal voordelen hebben boven traditionele bouw:

- Verplaatsbare/modulaire woningen kunnen gebruikt worden op locaties die maar een beperkte tijd beschikbaar zijn.
- Ze kunnen gebruikt worden als er wel een actuele vraag naar woningen is, maar het niet zeker is of dat in de toekomst ook nog het geval is (krimp- of anticipeergebieden).
- De bouwtijd is vaak korter dan van traditionele bouw en vindt grotendeels onder gecontroleerde omstandigheden plaats, waarmee faalkosten kunnen worden voorkomen.
- Ze scoren hoger op circulariteit dan traditioneel gebouwde woningen[7].

Die voordelen beginnen steeds meer door te dringen tot opdrachtgevers en gemeenten. We moeten echter ook de ogen niet sluiten voor de risico's die bestaan en die maken dat opdrachtgevers nog terughoudend zijn. Dat zijn:

- Verplaatsingsrisico's: bij een tijdelijke locatie moet de exploitant er zeker van zijn dat er een volgende geschikte locatie kan worden gevonden. Tot nu was een tijdelijke afwijking van de bestemming via een kruimelprocedure maximaal 10 jaar mogelijk. Die periode wordt nu verlengd naar 15 jaar. Maar zelfs dan is het zeer moeilijk om tot een haalbare businesscase te komen. Een exploitant die zelf niet over grondposities beschikt zal dus ergens aan de voorkant de garantie moeten krijgen dat er tenminste een tweede exploitatietermijn mogelijk is.
- Verhuurrisico's: verplaatsing impliceert toepassing van tijdelijke huurcontracten waarvan de duur niet altijd op de termijn van de omgevingsvergunning kan worden afgestemd. Dat kan zowel bij de start als het einde van de exploitatie behoorlijke 'snijverliezen' bij de huuropbrengsten opleveren.
- Bij verplaatsing geldt in principe het rechtens verkregen niveau met betrekking tot de voorwaarden van het Bouwbesluit. Dat is echter alleen verzekerd als de woning in exact dezelfde staat wordt hergebruikt. Een iets andere configuratie in een gebouw kan dan al een risico opleveren.

Wat is er nodig?

De laatste twee risico's zijn oplosbaar met aanpassingen in de wetgeving. De verhuurrisico's door tijdelijke contracten mogelijk te maken die aansluiten op de ruimtelijke ordening. De risico's die het Bouwbesluit oplevert door met een modeltoelating te gaan werken, zoals dat bv ook voor automodellen geldt.

Zoals zo vaak is er qua techniek al heel veel mogelijk om in een vraag in de markt te kunnen voorzien. In het stelsel van wet- en regelgeving moeten er nog diverse hindernissen genomen worden. Maar de belangrijkste impuls moet komen uit het besef dat tijdelijke woningen geen alternatief zijn voor permanente woningen, maar voor helemaal géén woningen. Die omslag in het denken is nodig om tot een serieuze markt te komen. Maar de geesten zijn er inmiddels wel rijp voor.

> Tijdelijke woningen zijn geen alternatief voor permanente woningen, maar voor helemaal géén woningen.

Bronvermelding

1 Verspilde moeite; over faalkosten in de bouwsector; ABN-AMRO, 4 april 2019, P. van Heel, M. Buijs, C. Wolf https://insights.abnamro.nl/2019/04/faalkosten-in-de-bouw-lopen-jaarlijks-op-tot-miljarden-euros/

2 Industriële woningbouw Japan: prefab woningen; Stedebouw & Architectuur, 10 januari 2017, B. van der List http://www.stedebouwarchitectuur.nl/nieuws/100117/industrile-woningbouw-japan-pre-fab-woningen

3 Geef spoedzoekers de ruimte; platform Opnieuw Thuis, juni 2017 https://flexwonen.nl/oproep-aan-gemeenten-woningcorporaties-en-rijk-creeer-flexibele-huisvesting-voor-spoedzoekers/

4 Flexwonen in woonvisies, Expertisecentrum Flexwonen, april 2017. https://flexwonen.nl/flexwonen-in-woonvisies/

5 Kamerbrief minister Olongren over stimuleringsaanpak Flexwonen, 29 mei 2019 https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen

6 De bouw van tijdelijke woningen. Watkostdebouwvaneenhuurwoning en Expertisecentrum Flexwonen, 10 mei 2019, T. Luijkx, W. Reedijk. https://flexwonen.nl/onderzoek-bouw-tijdelijke-woningen/

7 Circulair bouwen met verplaatsbare woningen, december 2017 Watkostdebouwvaneenhuurwoning en Expertisecentrum Flexwonen. T. Luijkx https://flexwonen.nl/finch-heijmans-en-nezzt-samen-op-de-bres-voor-verplaatsbare-woningen-2/

3 FEBRUARY - 23 FEBRUARY - 24 FEBRUARY - 25 FEBRUARY - 3 MARCH

2021

BOUWKUNDE BEDRIJVEN DAGEN

fb.com/Bouwkunde.bedrijvendagen

bouwkundebedrijvendagen.nl

@bouwkunde_bedrijvendagen

info@bouwkundebedrijvendagen.nl

Contact SERVICE Magazine

Volgende editie
In het academisch jaar 2019-2020 zijn wij doorgegaan met ons gedigitaliseerde magazine, met artikelen gedurende het hele jaar en met zowel onze vertrouwde, maar ook nieuwe rubrieken. In het nieuwe studiejaar willen we deze lijn nog sterker doorzetten, met meer activiteit in de rubrieken en meer artikelen. Blijf vooral op de hoogte via onze site voor nieuwe ontwikkelingen en alle artikelen van komend jaar, dan zien wij u graag weer terug bij de 28e jaargang van SERVICE Magazine!

Bent u geïnteresseerd in het schrijven van een artikel voor SERVICE Magazine of kent u wellicht mensen die een goede bijdrage zouden kunnen leveren? Neem dan contact op met de redactie via onderstaande contactgegevens.

Abonneren/Opzeggen/Adreswijzigingen
Een abonnement op SERVICE Magazine is gratis. Abonneren, het opzeggen van een abonnement of het wijzigen van uw (adres)gegevens kunt u snel en gemakkelijk doen via:

www.service-studievereniging.nl/magazine

Contact



Kees – Jan van den Bosch
Hoofdredacteur
Chiefeditor@service-studievereniging.nl



Thomas Pelgrim
Redacteur
t.d.pelgrim@student.tue.nl



Ruben Calon
Redacteur
r.j.calon@student.tue.nl



Joppe van Veghel
Redacteur
j.w.v.veghel@student.tue.nl



Diane Nelissen
Redacteur
d.c.s.nelissen@student.tue.nl

Service

Studievereniging Real Estate Management and Development Eindhoven

MAGAZINE



Het blad voor studenten, alumni en de professionele vastgoedsector!

REGISTREER JE VOOR HET MAGAZINE