

Actualiteit voorjaar 2011

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

Scherpere regionale verschillen, waarbij het voorzieningenniveau meer bepalend wordt.

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

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

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

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

Hogere bouwkosten door prijzen van grondstoffen, energienormen en bouwbesluiten.

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

Buitenstedelijk bouwen vergt in de regel overheidsinvesteringen in infrastructuur.

Gemeentelijke grondexploitaties duiken in rode cijfers.

Ontwikkelaars worstelen met grond en vastgoed op hun balans.

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

Banken staan continu voor het dilemma van herfinanciering van grond.

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

Corporaties hebben minder investeringscapaciteit en staan voor nieuwe wetgeving.

Beleggers, waaronder pensioenfondsen, zoeken continuïteit in reëel rendement.

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

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

Voor particulieren vermindert de leencapaciteit als gevolg van strengere normen.

Het rijk staat voor een langjarige en wellicht structurele bezuinigingsoperatie.

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

1 Inleiding

Historie

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

Situatie

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

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

Onderzoek

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

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

Toepassing

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

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

Perspectief

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

Praktijken

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

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

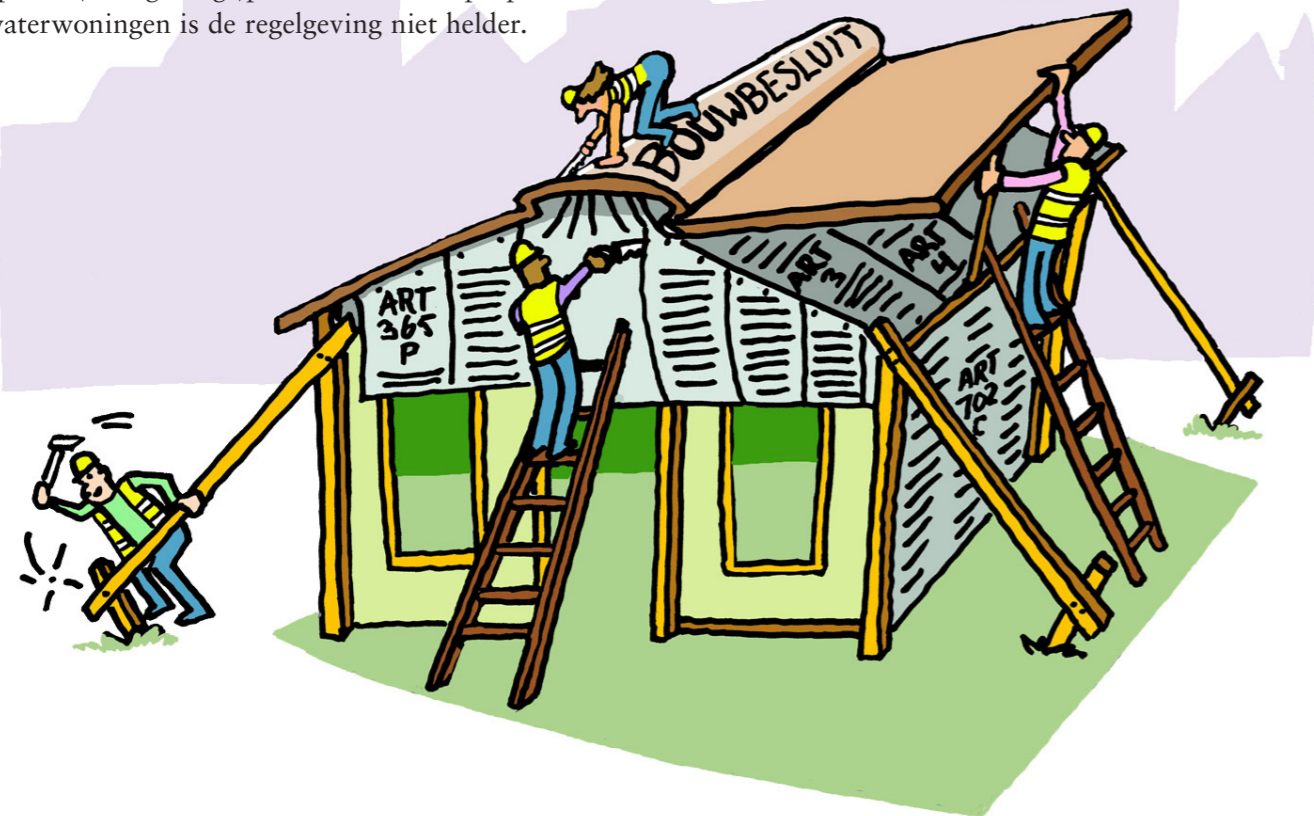
Bouw

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

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

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

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



Cultuur

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

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

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

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

Delfstoffenwinning

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

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

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

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

5 NederLandBovenWater

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

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

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

Bestuur

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

Ambassadeur

Sybilla Dekker (voormalig minister van VROM)

Directie

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

Coproducenten

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

Partners

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



NEDERLANDBOVENWATER

