

Beheren is vooruitzien

Trendbrief 2



NEDERLANDBOVENWATER

Beheren is vooruitzien

Beeld van actualiteit

In lijn met opvattingen van onder meer Descartes is denkwerk in onze cultuur ver verheven boven doewerk. Beleidsontwikkeling en planvorming werden en worden geassocieerd met denken. Beheer, onderhoud, vervanging en sloop met doen. Sinds de Verlichting zijn we in de greep van vooruitgangdenken. We zijn verslaafd aan de gedachte dat het altijd beter wordt dan het is en dat vrijwel alles maakbaar is. Ontwikkelen heeft de aura van vooruitgang, beheer van instandhouding van wat we al hebben. Dit is de culturele verklaring voor de enorme planologische overcapaciteit, die zeker tot 2010 heeft bestaan. Waar Primos voor 2025 een al bijna ongeloofwaardige 700.000 nieuw te bouwen woningen prognosticeerde, hadden gemeenten meer dan een miljoen woningen in de plannen zitten. Voor de kantorenmarkt gold zelfs een overmaat van 400%.

Ontnuchterend zijn de huidige cijfers: een kantorenleegstand van gemiddeld bijna 20%, een kwart miljoen te koop staande woningen, een detailhandel die met 40% zal slinken en mogelijk de helft van het vastgoed zal verlaten, leegstaande bedrijfsgebouwen, gemiddeld per dag drie agrarische bedrijven die stoppen en gebouwen verlaten en een overschot van ruim 12.000 ligplaatsen in havens voor pleziervaartuigen. Overtuigend zijn de trends: we zijn de rigide functiescheiding voorbij, maken multifunctioneel gebruik van gebouwen, nemen genoeg met minder vierkante meters woonruimte per persoon, kiezen in steden eerder voor een fiets dan voor een auto, ontwikkelen weer trots voor onze maakindustrie en kantelen van bezit naar gebruik. Waar in het voor Nederland economische piekjaar 2008 minder dan één procent aan de ruimte werd toegevoegd, gaat het thans hooguit om een half procent. Dit betekent dat bijna honderd procent van onze ruimtelijke kwaliteit afhankelijk is van het omgaan met de bestaande voorraad vastgoed. De opgave in termen van beheer en transformatie is vergelijkbaar met de

ontwikkelopgave van na de Tweede Wereldoorlog. Toch zijn budgetten voor beheer vaak het stiefkind van de begroting en dreigt gebiedsontwikkeling voor beheer een buitenbocht te worden.

Bijna honderd procent van onze ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van het omgaan met de bestaande voorraad vastgoed.

Ondanks deze feiten blijven we in de greep van Descartes en Mercurius. Onder meer de Neprom, koepelorganisatie van projectontwikkelaars, kraait genoeg uit als nieuwe cijfers zouden kunnen wijzen op het zogeheten aantrekken van de markt. De verslaving aan vooruitgangdenken en gemakkelijk gevulde portemonnees lijkt er, ondanks het verplichte afkicken, niet minder op geworden. Al dan niet bij genoemde brancheorganisatie aangesloten bouwende ontwikkelaars werken intern hard aan verlegging van de focus naar transformatie en beheer van bestaande bebouwing. Niet eenvoudig, want het raakt alle werkprocessen en de cultuur van organisaties. Ook Rijkswaterstaat realiseert zich dat aanleg van nieuwe infrastructuur, behoudens uitzonderingen, op zijn laatste benen loopt. MIRT-gelden zijn tot 2030 goeddeels bestemd en of er voor na die tijd nog een miljardenpot voor nieuwe infrastructuur beschikbaar komt of zelfs noodzakelijk is, is nog maar de vraag. Voor waterveiligheid zijn er, in lijn met de Deltabeslissing, wel miljarden nodig voor doorontwikkeld beheer om nog veel grotere schade te voorkomen.

De nieuwe realiteit tekent zich nog mondjesmaat af in het salarisgebouw en de verhouding in menskracht tussen ontwikkelen en beheren. Met een knipooeg naar de maat-

schappelijke vraag van de nabije toekomst, geldt nog steeds een overschot aan (relatief overbetaalde) planvormers en een tekort aan personen die het vak van beheren verstaan en daar strategisch mee kunnen omgaan.

*De nieuwe realiteit tekent zich nog
mondjesmaat af in het salarisgebouw en
de verhouding in menskracht tussen
ontwikkelen en beheren.*

Meer dan in het achter ons liggende ontwikkeltijdperk, vanaf de Tweede Wereldoorlog tot ongeveer 2010, zijn thans denken en doen elkaars inspiratiebron. De binnen talloze organisaties strak doorgevoerde scheiding tussen beleid, planvorming, uitvoering en beheer is achterhaald door een realiteit van netwerken, behoefte aan kennisintegratie, doorontwikkelen, hergebruiken, kanteling van bezit naar gebruik, schaarste van grondstoffen en ruimte, herwaardering van ambachten en toenemende aandacht voor welzijn en menselijk geluk. Dit maakt het verklaarbaar dat talloze nieuwe spelers het ruimtelijke domein binnenstappen.

Stip op de horizon

We doorbreken het automatisme van ontwikkelen als uiting van vooruitgang en weigeren afkalving van kwaliteit als inherente afschrijving te accepteren. Aan de voorkant van ontwikkeling klinkt de levenscyclusbenadering volwaardig door. Een ontwikkeling draagt pas werkelijk bij aan vooruitgang als de boogde kwaliteit ook volhoudbaar is. Volhoudbaar impliceert het vermogen om mee te groeien met de tijd, niet het historiseren van het bestaande. Het is een verrijking van het klassieke repertoire van klein onderhoud, groot onderhoud, herinrichting en transformatie. Niet zelden volgen die beheermodaliteiten pas op teloorgang van kwaliteit. In meer of mindere mate gaat het om metamorfoses van

gebieden, zoals de inrichting van een woonkamer geleidelijk meegroeit met nieuwe behoeften en onze huid zich continu aanpast aan veranderende contouren van ons lichaam.

De strakke scheiding tussen de wereld van ontwikkeling en aanleg enerzijds en beheer en onderhoud anderzijds wordt uit welbegrepen eigenbelang van organisaties opgeheven. Zoals beperkingen van materialen en formaten voor kunstenaars een inspiratiebron vormen, zo vormen opgaven die voortkomen uit behoud van adequate kwaliteit een inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. Op productniveau is de Dutch Design Week in Eindhoven een toonbeeld van hergebruik en herontdekking van wat eerder is bedacht en gemaakt. Talloze jonge ontwerpers geven zo de factor tijd ruimtelijke betekenis. Doorontwikkeld beheer is voor hen een minstens zo boeiende ontdekkingsreis dan het bedenken van iets geheel nieuws. Het imago van beheer laat het stoffige verleden achter zich. Beheer in de oude betekenis trok personen aan met tamelijk bescheiden en behoudende karakters. Mensen die analoog handelen. Ontwikkelaars waren personen met vergezichten, verhalen en verwachtingen. Mensen die in toenemende mate digitaal verbeelden. Door de bank genomen waren beloningen navenant, waardoor de kloof tussen beide bloedgroepen allengs groter is geworden. Dit schisma is aan het doorbreken als een kuiken uit een ei.

*Volhoudbaar impliceert het vermogen
om mee te groeien met de tijd, niet het
historiseren van het bestaande.*

Vastgoed met gesloten beurs verduurzamen

Winst in termen van duurzame ontwikkeling en economie kunnen prima samen gaan, ook in de wereld van vastgoed. Zo bewijst de deal Stroomversnelling, waarin vier bouwondernemingen en zes corporaties gezamenlijk een businesscase

voor verduurzaming van bestaand corporatiebezit ontwikkelen. Doel is nul op de energiemeter voor de bewoner. Dit kan door innovatieve combinaties van bouwkundige maatregelen en duurzame technieken voor energieopwekking. De deal impliceert dat de bouwers een langjarige (minimaal veertig jaar) garantie voor energieprestaties afgeven en dat de corporaties het preventief, correctief en mutatie-onderhoud volledig ontzorgen. Het kapitaal voor de initiële investering wordt door de corporaties deels bijeengebracht door de bestaande energierekening van de bewoners te innen en contant te maken. Voor de bewoners geldt dat zij tegen gelijkblijvende woonlasten kunnen wonen in comfortabele en duurzame woningen met de kwaliteiten van huidige hoogwaardige nieuwbouw.

Sommige vernieuwende start-ups, zoals energiebedrijf BAS, gaan nog een stap verder. Zij stellen zich ten doel externe investeerders, die een aantrekkelijk rendement kunnen maken uit de cashflow, aan te trekken. Vrijwel het enige obstakel is regelgeving van het rijk (Ministerie van EZ). Voor lokale opwekking van zonne-energie geldt een uiterst complexe postcoderegeling en een energiereuzen beschermend teruglevertarief van lokaal opgewekte energie van slechts zeven cent per kilowatt. Door postcodes te vervangen door regio's en verhoging van het teruglevertarief met enkele centen per kilowatt kan het vliegwieltje pas echt goed in beweging komen. De aandacht voor en het imago van vastgoed kunnen er sprongen door maken. Begin juli 2014 heeft minister Henk Kamp in het kader van het Energieakkoord toegezegd regels voor het stimuleren van zonne-energie tegen het licht te houden en te verbeteren.

*Vrijwel het enige obstakel is
regelgeving van het rijk.*

Levensloopbestendig maken van bestaande woningen

De meest effectieve manier om de zorgkosten binnen de perken te houden, is het creëren van woningen waarin mensen prettig oud kunnen zijn. Met slimme technieken zoals domotica kan in beginsel elke woning geschikt worden gemaakt. Daaraan hangt wel een prijskaartje maar gemiddeld genomen valt de investering in het niet in vergelijking met jarenlange intramurale zorg. Voor de komende jaren is becijferd dat er behoefte is aan honderdduizend levensloopbestendige woningen, aanvullend op de beschikbare voorraad. Een kwestie die om een oplossing vraagt is de zogeheten 'split incentive': de actieve partij die investeert (particulieren, corporaties, beleggers, et cetera) genereert winst voor de passieve partij die afwacht (zorgverzekeraars). Waarschijnlijk is de overheid nodig om in goed overleg met partijen tot een vorm van verrekening te komen die zorgverzekeraars stimuleert om in preventie te investeren. Gemeenten die verder denken dan de waan van de dag betrekken dit bij hun invulling van de nieuwe Wmo.

*Kwestie is dat de actieve partij winst
genereert voor de passieve partij.*

Transformatie van landelijke gebieden

Kempensbroek is een gebied groter dan de Veluwe op de grens van Limburg, Brabant en Vlaanderen. Het is deels nog een lappendeken van natuurgebiedjes, maïsakkers, wegen, kanalen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Via spectaculaire kavelruil ontstaan aaneengesloten natuurzones op laaggelegen delen, toekomstbestendige agrarische bedrijven op hogere delen, nieuwe ondernemingen gericht op vrijetijdseconomie, landschappelijke inpassingen van werkgelegenheidsmotoren zoals Nyrstar in Budel en vitale beeksystemen. Vooralsnog vooral in het Limburgse deel wordt slim, slank en snel gewerkt door een consortium van ARK en

Rentmeesterskantoor Van Soest. Binnen politieke kaders op hoofdlijnen en met miljoenen van vooral Provincie Limburg kunnen zij slagen maken. Normale menselijke gesprekken, betrokkenheid en snelheid blijken stukken effectiever dan stroperige procedures. Binnen drie jaar zijn door vrijwillige kavelruil een kleine duizend hectares uitgewisseld.

De resultaten zijn inmiddels zichtbaar: aaneengesloten natuur met overvliegende kraanvogels, exotische hoppen, nachtegalen, wielewalen, kwakende boomkikkers, vrijwel alle vlinders en libellen van Noordwest Europa, agrariërs met toekomst, aantrekkelijke fiets- en wandelroutes, overnachtingvoorzieningen, horeca, sportvoorzieningen, bestaande bebouwing met nieuwe bestemmingen, et cetera. De Veluwe van het zuiden is ontdekt door fietsers en wandelaars. Nog vooral lokaal uit Weert en omstreken maar het aantal recreanten uit de Randstad en de Vlaamse Ruit neemt gestaag toe. Voor bewoners van de voorheen zo rustige en bijna autonome grensstreek is het erg wennen aan grote grazers, wildroosters en op een zonnige dag talloze bezoekers. Hoewel de snelheid van verandering en de vrees voor een dominantie van natuurkoeien ook verzet oproepen, wordt tamelijk breed gedeeld dat de lokale economie een impuls nodig heeft. Waar afronding van de kavelruil is gedacht begin 2016, is dan binnen vijf jaar een geleidelijk ontstane ruimtelijke versnippering getransformeerd naar landschappelijke rijkdom. Het kan dus wel slim, slank en snel, ook met de huidige wetgeving.

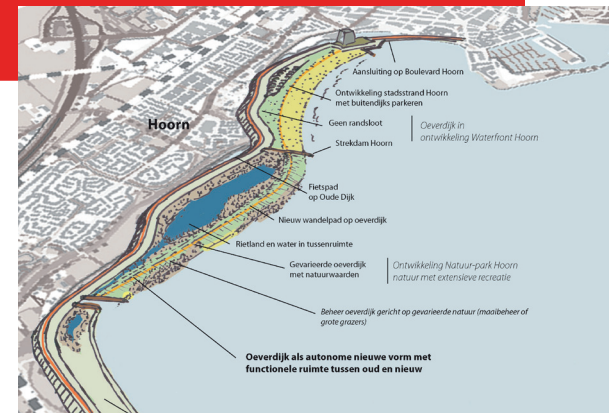
*Het kan dus wel slim, slank en snel,
ook met de huidige wetgeving.*

Als intermezzo's actuele praktijken waaraan wordt gewerkt.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Markermeerdijken

Kustversterkingen die in de huidige periode plaatsvinden moeten met een eenmalige investering minimaal vijftig jaar overleven. Deze financiële eis legt beperkingen op. Immers de veranderende eisen van klimaat evenals ruimtelijke en ecologische ontwikkelingen aan de kust zijn niet eenvoudig te voorspellen. Een statische oplossing impliceert een risico van overinvesteren, onderinvesteren en zelfs desinvesteren. Het kan ook anders. Tussen Hoorn en Edam wordt als nieuwe benadering van waterveiligheid een oeverdijk gerealiseerd: een zandige, lage en brede dijk die gemakkelijk kan meegroeien met nieuwe eisen vanuit waterveiligheid, natuur of vrijetijdseconomie. Door maatwerk zandsuppleties kan de dijk blijvend op sterkte worden gehouden. Door te kiezen voor een brede ruimtelijke oplossing biedt de oeverdijk voortdurend mogelijkheden voor maatschappelijke wensen, onder meer in de sfeer van recreatie. Dit kan lokaal van economische betekenis zijn. Ook kan nieuwe kennis zoals van meervoudige natuurontwikkeling (building with nature) vanwege de flexibiliteit worden geïmplementeerd zonder kapitaalvernietiging. Zo heeft de oeverdijk een vrijwel eeuwige levensduur en blijft elke kubieke meter zand die erin wordt aangebracht van nut. Een treffend voorbeeld van anticiperend beheer.

Informatie: Bert Kappe
b.kappe@hhnk.nl





Noord-Brabant en Rijkswaterstaat: Ecosysteemdiensten

Inrichting en beheer van de netwerken van RWS (water en wegen) was lange tijd gericht op dienstbaarheid aan het economische systeem en het transport van A naar B. Het denken in termen van ecosystemen maakt duidelijk dat het natuurlijke systeem een maatschappelijke en een economische waarde heeft en hoe het volhoudbaar benut kan worden door de mens. Door bij een weg de omgeving te betrekken, een rivier als landschap te beschouwen en te gaan denken vanuit ecosysteemdiensten en functiecombinaties ontstaan er ineens tal van nieuwe mogelijkheden. Zo zaait een imker bloemenmengsels op een dijk, teelt een zelforganiserende wijk bouwgrondstoffen op overhoeken en elders ontstaan voedselbossen. Geleidelijk ontstaat een nieuw perspectief op eigenaarschap en gebruik van gronden. In het voorjaar van 2015 start RWS met proeven om bermen en geluidschermen met meerwaarde te creëren. Op de A2 tussen Utrecht en Amsterdam verandert een eentonige brede middenberm, door het inzaaien van bloeiende planten, in een aantrekkelijk weglandschap met minder onderhoudskosten. Een andere proef gaat van start om onbegroeide betonnen geluidschermen, die vaak met graffiti verontreinigd raken, op verschillende manieren te prepareren (opruwen, schoonmaken) en deze te laten begroeien.

Informatie: Gemma van Eijdsen
gemma.van.eijdsen@rws.nl
en Peter Ramakers
pramakers@brabant.nl

Overijssel: Woonvisie

Beleidsontwikkeling en visies gaan al gauw over verre horizonten, waar alles lichter en mooier is. Zie ook het overigens gestelde in deze trendbrief. Logisch: praten over hoe de wereld eruit zou moeten zien is een stuk minder eng dan je tanden stukbijten in taaie actuele opgaven. Zijn de woonvisies die gemeenten en corporaties in Overijssel samen opstellen de zoveelste exponent van dit fenomeen? Zeker niet! De regionale woonvisies voor Overijssel-West en Twente geven concrete antwoorden op huidige opgaven en hebben alles te maken met beheer en onderhoud van de bestaande gebieden. Denk aan het benutten van leegstand om een flexibele schil van betaalbare woningen te creëren, verduurzaming van bestaande woningen en actief bevorderen dat zwakke groepen niet alleen in steden maar óók in plattelandsgemeenten belanden. Daarnaast brachten alle gemeenten hun programma en bestemmingsplancapaciteit in beeld, zetten dat naast de geprognosticeerde huishoudengroei en gingen met de billen bloot. De gezamenlijke discussie rekende af met de laatste restjes 'groeidenken' als automatisme.

Informatie: Monique Esselbrugge
m.esselbrugge@overijssel.nl



Rijkswaterstaat: Beheren is vooruitzien

Rijkswaterstaat Zee en Delta beheert water en infrastructuur in de Zeeuwse Delta, op de Noordzee en in het Caribisch gebied. Op zee voert RWS anticiperend beheer, stelt voorwaarden aan ontwikkelingen van derden en denkt actief mee over oplossingen. Zo zijn in 2013 scheepsvaart-routes verlegd, zodat meer ruimte voor windenergie ontstond. Aan de kust is het veilig tegen overstromingen door uitvoering van het Zwakke Schakel Programma. Veilig blijven en nieuwe zwakke plekken voorkomen, geschiedt door zandsuppleties. Onlangs is hierover in Schouwen een lokale herverdeling afgesproken: op de ene plek minder zand aanbrengen en meer ruimte voor natuurontwikkeling en op de andere plek juist meer zand aanbrengen en meer ruimte voor recreatie (het strand bij de Brouwersdam). Dit alles met behoud van dezelfde waterveiligheid. Diezelfde Brouwersdam is ook onderwerp van een brede verkenning naar de mogelijkheid van een getijdencentrale. In Scheveningen is meegedacht hoe een parkeergarage in het duin mogelijk te maken. Kortom: alle aandacht voor doorontwikkeld beheer en meervoudig gebruik. Uitdaging de komende jaren wordt vooral de prioriteitstelling. Daartoe is een regionaal netwerkoverstijgende beheervisie in de maak, die gaat helpen om met voldoende flexibiliteit en met oog voor de belangen van regionale partners de juiste keuzes te maken.

Informatie: Titia Kalker
titia.kalker@rws.nl



Rijkswaterstaat: Vervangingsopgave Natte Kunstwerken

Rijkswaterstaat ontwikkelt via het programma Vervangingsopgave Natte Kunstwerken (VONK) inzicht in de relatie tussen de levensduur van de bestaande natte infrastructuur en de lange termijn ontwikkelingen. Tot voor kort is veel geïnvesteerd in de aanleg van infrastructuur. Door veroudering en intensiever gebruik van kunstwerken is vervanging of renovatie van een aantal ervan mogelijk noodzakelijk. De kosten van de vervangingsopgave zullen in de komende decennia naar verwachting oplopen tot enkele honderden miljoenen euro's per jaar. Dit betekent dat de balans tussen aanleg van nieuwe infrastructuur en beheer, onderhoud en vervanging of renovatie van bestaande infrastructuur gaat verschuiven. De uitdaging voor Rijkswaterstaat is het op niveau houden van de gewenste functionaliteit van water en wegen. Dit vraagt om een visie op de doorontwikkeling van de netwerken. Samenwerking en afstemming met de omgeving alsook stimuleren van kennisontwikkeling en innovatie zijn hiervoor van cruciaal belang. Uitgaande van een adaptieve werkwijze, zoals gepresenteerd in het Deltaprogramma, is het van belang dat flexibiliteit wordt ingebouwd naar tijd, plaats en technische vormgeving. Eén op één vervanging voor een periode van vijftig tot honderd jaar is daarbij niet altijd de meest voor de hand liggende keuze. Er moet rekening worden gehouden met nieuwe eisen aan de functionaliteit, voortkomend uit klimaat- en socio-economische ontwikkelingen.

Informatie: Marcel Tosserams
marcel.tosserams@rws.nl



Colofon

Deze trendbrief is de tweede in een reeks van vijf, die in het kader van het programma NederLandBovenWater 2014-2015 verschijnt. De eerste verscheen in juni 2014 onder de titel 'Middenbestuur aan zet'. De inhoud van de trendbrieven is de verantwoordelijkheid van Peter van Rooy, Ab van Luin, Geert Teisman en Jeroen Hutten.

Nadere informatie staat op:

www.nederlandbovenwater.nl

en

www.platform31.nl

Coöperatie NederLandBovenWater (NLBW) is een innovatief opleidingsprogramma voor gebiedsontwikkeling. Het tweejarige programma Meerwaardecreatie in de Praktijk (2014-2015) is gericht op het opwerken van praktijken door en met praktijkhouders.

Partners binnen het lopende programma van NederLand-BovenWater zijn:

Dienst Landelijk Gebied (DLG)

Gemeente Dronten

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Holland

Provincie Overijssel

Provincie Utrecht

Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

Rijkswaterstaat



hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

Provincie Noord-Brabant



Rijksoverheid