



conceptueel bouwen

nieuwsbrief

Netwerk Conceptueel Bouwen

Nummer 1 mei 2010

www.netwerkconceptueelbouwen.nl
info@conceptueelbouwen.nl 055 578 22 86

Tweede bijeenkomst NCB over conceptuele gebiedsontwikkeling

Samen werken aan nieuwe businessmodellen

De netwerkbijeenkomst op 22 april behandelde het proces en de organisatie van de conceptuele gebiedsontwikkeling. Ook de waardeontwikkeling van een gebied kwam aan de orde. 'Voor een succesvolle gebiedsontwikkeling zijn een gezamenlijke visie van stakeholders en een helder organisatorisch verband nodig,' zei voorzitter Martin Bouwman, directeur van de BouwHulpGroep, ter inleiding. Ook betaalbaarheid is hiervoor een noodzakelijke voorwaarde. Daarbij tellen niet alleen de kosten op de korte termijn, maar ook de opbrengsten in de toekomst. Drie sprekers gingen op deze aspecten in. Gastheer van de bijeenkomst was Velux in De Meern.

Gastheer Harold van der Koedijk liet zien dat Velux is uitgegroeid van een bekende producent van dakramen tot een mondiaal bedrijf met duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid als bedrijfsmissies. Het bedrijf gaat steeds meer conceptueel werken. Daarbij past het de 'trias energetica' toe. Dit energiezuinig bouwen begint met een degelijke isolatie, maakt gebruik van duurzame bronnen zoals zonne-energie, en past andere CO2-uitstoot veroorzakende bronnen zo slim mogelijk toe. Velux heeft inmiddels het Real Life Huis en het Actiefhuis op de markt gebracht. 'We zoeken allianties om concepten te ontwikkelen,' vertelde Van der Koedijk. 'Bij gebiedsontwikkeling pleit ik voor verkaveling met een oriëntatie op de zon, want dat is onze grootste energieleverancier.'

Waardecreatie

Bij gebiedsontwikkeling gaat het niet meer om grond of bouwproductie, maar om waardecreatie. Dat benadrukte hierna Cees Anton de Vries van de RNR Group. Lange tijd was gebiedsontwikkeling een anoniem gebeuren, sectoraal gescheiden, analytisch en inspanningsgericht. Betrokkenen werkten met (onbevredigende) compromissen. 'De waardecreërende ontwikkeling werkt anders: deze is persoonlijk, samenhangend, ontwerpend, werkt met stapelen en combineren, en is resultaatgericht,' aldus De Vries. Betrokken partijen - overheden, corporaties en anderen - gaan hierbij nieuwe relaties aan. 'Waardecreatie moet je samen doen. Daarvoor is werken met businesscases nodig.' De bouw is nog nauwelijks op deze nieuwe manier van werken ingericht. Toepassing van concepten maakt dat partijen duurzaam gaan samenwerken en steeds slimmer gaan werken, aldus De Vries.

Hij besprak gebieden waar sprake was van duurzame, integrale ontwikkeling, waaronder de wijk Eva-Lanxmeer in Culemborg en Wagenwerkplaats in Amersfoort, een NS-terrein met oude bedrijfspanden waarover al tijden werd gesteggeld. Het initiatief lag in beide gevallen bij twee gepassioneerde voorvechtsters. Door samenwerking in plaats van concurrentie en door proces en product te verbinden zijn hier waardevolle duurzame gebieden ontstaan. Deze waardecreatie komt onder meer tot uiting in hogere huizenprijzen en grote besparingen. Zo investeerde de NS het luttel bedrag van € 10.000,- in de ontwikkeling van de Wagenwerkplaats, waarmee het bedrijf naar eigen schatting € 14 miljoen bespaarde. Zeker zo belangrijk: deze manier van ontwikkelen creëert ook maatschappelijke waarden zoals meer sociale samenhang en sterkere sociale verantwoordelijkheid.

Duurzame wisselwerking

Duurzame gebiedsontwikkeling is een mindset, betoogde hierna Ab van Luin van de Stichting Nederland Boven Water. Hierin werken vijftig partijen - ministeries, bouwbedrijven, projectontwikkelaars, wetenschappelijke en HBO-netwerken - samen die problemen in Nederland gezamenlijk willen aanpakken. Aan de basis van gebiedsontwikkeling ligt een maatschappelijke opgave, die een ruimtelijke vertaling vraagt, aldus Van Luin. Bij het oplossen daarvan dienen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit leidend te zijn. Daarvoor is het nodig gebieds- en beleidsurgenties te verbinden. De gebiedsontwikkeling vraagt ook om participatie en het

organiseren van het mentaal eigenaarschap. Voor duurzaamheid is het nodig sectoren en schalen te vervlechten. Partijen dienen gezamenlijk toe te werken naar een evenwicht tussen economische, ecologische en sociale belangen en waarden in hun wisselwerking. De nieuwe gebiedsontwikkeling vraagt ook om nieuwe vormen van financiering. Van de terugtrekkende overheid is weinig geld meer te verwachten. 'Er zijn nieuwe "ontwikkelvehikels" nodig, zonder "oud geld". En we moeten permanent op zoek om naar nieuwe combinaties voor gebiedsontwikkeling te realiseren.'

Leefbaarometer

Edgar Wever van Rigo lichtte toe hoe de waarde en de potentiële waardevermeerdering van een gebied in kaart te brengen zijn. Eén instrument daarbij is de 'leefbaarometer', een barometer van de leefbaarheid van buurten en wijken. Tot dusver is deze op vier momenten in kaart gebracht, aan de hand van parameters zoals veiligheid, sociale samenhang, voorzieningen en publieke ruimte. Zo is de waardeontwikkeling van een gebied in de tijd terug te vinden. Een ander instrument is de Maatschappelijke Kosten- en BatenAnalyse (MKBA). Hiermee is het maatschappelijk rendement van een investering te beoordelen. Dat gebeurt door alle kosten en baten voor de maatschappij bij de berekening te betrekken. Alle effecten worden in geld uitgedrukt en zijn daardoor vergelijkbaar. De MKBA helpt om de afweging te maken tussen alternatieve voorstellen en plannen te optimaliseren. Ook kun je de kosten- en batenverdeling over de partijen bij een ontwikkeling in beeld brengen.

Twee werkgroepen

De instrumenten en de inzichten uit deze lezingen zijn, net als de ICT-instrumenten die op de vorige bijeenkomst zijn belicht, allemaal bruikbaar bij conceptuele gebiedsontwikkeling, aldus Pieter Huijbregts. Daarvoor zijn ook concepten nodig die als legostenen op elkaar aansluiten. Eén regisseur dient het ontwikkelingsproces, waarbij veel uiteenlopende partijen betrokken zijn, te regisseren. Met het verloop van dat proces bestaat nu nog geen ervaring. Daarom wil het Netwerk Conceptueel Bouwen het in pilots gaan verhelderen en toetsen. Het kan dan worden beschreven en elders worden toegepast. Het NCB gaat in twee werkgroepen - voor de vraag- en de aanbodzijde - werken aan inrichting van deze pilots.

Taart

In de workshop over proces en organisatie benadrukte Cees Anton de Vries nogmaals het belang van de relatie met stakeholders. 'De omslag van het denken als bedrijf dat een product aanbiedt naar een bedrijf dat vanuit de eigen expertise samenwerkt en meedenkt over gebiedsontwikkeling vraagt een cultuurverandering. Het begint met de realisatie dat je een relatie kunt aangaan. Deel je ambitie en kijk waar je concept aansluit bij dat van anderen,' adviseerde hij.

In de workshop over waardeontwikkeling kwam naar voren dat aandacht voor de financieel-economische waardeontwikkeling alléén als motor voor het proces niet motiverend genoeg is voor alle stakeholders. Ook immateriële waarden vergroten de betrokkenheid bij een gebied. De verdeling van de lasten en de 'lusten' vraagt om het aangaan van nieuwe verbanden, aldus Martin Liebrechts. Sleutelwoord is 'nieuwe businessmodellen', vulde Huijbregts aan. Op het Wagenwerkplaatsterrein in Amersfoort gold vanaf het begin de afspraak dat alle partijen er beter van moesten worden, besloot Cees Anton de Vries. 'Was men niet bereid daaraan mee te werken, dan was men niet welkom. In plaats van elkaar een deel van de taart te betwisten, heeft men gezamenlijk een grotere taart gemaakt.'