

Belegger in ruimtelijke kwaliteit

Onderzoek naar het belang van ruimtelijke kwaliteit
en de bereidheid van de belegger hierin te investeren.



Master City Developer Thesis

Drs. N.L.A. Verblakt

Belegger in ruimtelijke kwaliteit

Student

Mw. drs. N.L.A. Verblakt

Opleiding

MCD – Master City Developer
Erasmus Universiteit Rotterdam
Technische Universiteit Delft
Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam

Opdrachtgever

Rijksgebouwendienst
Keizersgracht 5
Postbus 2025
5600 CA Eindhoven

Afstudeerbegeleider

Mw. ir. A.J. Franzen

Datum

Roermond
Augustus 2007

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie 'Belegger in ruimtelijke kwaliteit' die een afsluiting vormt van de opleiding Master City Developer (een gezamenlijk initiatief van de Erasmus Universiteit Rotterdam, de TU Delft en het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam) die ik de afgelopen twee jaar met veel interesse en plezier heb gevolgd.

Gedurende het afgelopen half jaar heb ik mij verdiept in het aspect ruimtelijke kwaliteit en de rol van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger. Ruimtelijke kwaliteit is één van de peilers van gebiedsontwikkeling. De invloed van de kwaliteit van de omgeving op de waarde van een vastgoedbelegging is een onderwerp dat steeds meer in de belangstelling staat. Ook discussies over financiering van ruimtelijke kwaliteit zijn bij gebiedsontwikkelingen aan de orde van de dag. Een vraag die mij bezig houdt is of de invloed van ruimtelijke kwaliteit op de waarde van een belegging leidt tot bereidheid van een belegger om in deze ruimtelijke kwaliteit te investeren. Als dat zo is kunnen er alternatieve bronnen buiten de overheidsgelden worden ingezet voor financiering van ruimtelijke kwaliteit. Op dit moment blijken op dat vlak nog onontgonnen mogelijkheden te liggen.

De mate van actualiteit van dit onderwerp heeft ertoe bijgedragen dat het een zeer interessant onderwerp is om te onderzoeken, maar ook lastig omdat er door het relatief nieuwe karakter nog weinig informatie over beschikbaar is.

Ook voor mijn eigen vakgebied is dit onderwerp interessant. De Rijksgebouwendienst, waar ik werkzaam ben, is geen commerciële belegger maar wel een grote vastgoedeigenaar. Ook de Rijksgebouwendienst heeft voor de waardeontwikkeling van de portefeuille een belang bij een goede ruimtelijke kwaliteit. Het schrijven aan dit onderwerp heeft mijn blik hierop verruimd. In mijn dagelijkse praktijk ben ik op een andere en naar mijn mening meer interessante manier naar gebouwen en hun omgeving gaan kijken.

Graag wil ik de geïnterviewde personen die hun kostbare tijd hebben vrij gemaakt om mij te voorzien van informatie uit de praktijk van de belegger bedanken. Ook wil ik Agnes Franzen, mijn begeleidster vanuit de TU-Delft bedanken. Haar diverse suggesties en tips hebben mij geholpen het onderwerp scherp te houden en mijzelf te behoeden voor allerlei zijwegen die ook het onderzoeken waard zijn.

Wellicht dat ik in de toekomst toch nog een keer een van deze zijwegen bewandel!

Roermond,
Nicole Verblakt

Augustus 2007

Samenvatting

Achtergrond

Binnen de praktijk van stedelijke gebiedsontwikkeling is een fors toegenomen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en een veranderende rol van marktpartijen in het proces zichtbaar.

De toegenomen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit is het gevolg van de versterkte concurrentie tussen steden en regio's en de maatschappij die voortdurend hogere eisen stelt als het gaat om kwaliteit van de leefomgeving. Hierdoor neemt ruimtelijke kwaliteit steeds meer een centrale plaats in bij de ontwikkeling van stedelijke gebieden. Steden worden, als gevolg van de toenemende concurrentie van andere steden en de toegenomen keuzevrijheid en mobiliteit van burgers en bedrijven, gedwongen in hun ontwikkeling meer aandacht te besteden aan ruimtelijke kwaliteit. De eisen en wensen van gebruikers van het stedelijk gebied zijn in toenemende mate leidend voor het ontwikkelen van een totaal concept en het creëren van de juiste beleving in het gebied.

Ruimtelijke kwaliteit is van oudsher een beleidsterrein van de overheid. De hedendaagse ruimtelijke opgave vraagt om meer betrokkenheid van marktpartijen bij de visievorming en realisatie van gebieden en de bijbehorende kwaliteiten. Dit heeft te maken met het complexe en integrale karakter van gebiedsontwikkeling. Bovendien gaan stedelijke gebiedsontwikkelingen gepaard met grote investeringen in een vroeg stadium van het proces, terwijl de rijksoverheid tegelijkertijd de financiële steun voor stedelijke gebiedsontwikkelingen afbouwt. Hierdoor wordt een bijdrage van marktpartijen in de vorm van inhoudelijke expertise en financiële middelen cruciaal. De overheid zet hier in de Nota Ruimte op in door te kiezen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid waarbij er een verschuiving plaatsvindt van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

De veranderende praktijk van gebiedsontwikkeling vraagt dus om *meer en eerdere betrokkenheid van marktpartijen* en een steeds grotere noodzaak om in de markt te *zoeken naar alternatieve financieringsbronnen* voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Beleggers zijn marktpartijen die door hun lange termijn betrokkenheid bij een gebied een belang hebben bij de ruimtelijke kwaliteit ervan. In toenemende mate realiseren beleggers zich dat de omgeving in belangrijke mate bepalend is voor het rendement op het onroerend goed. Een belegger heeft daardoor een belang bij een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van de locatie waarin hij investeert.

De belegger is doordat hij profiteert van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit ook een potentiële kandidaat om hierin te investeren. Als de aanwezigheid van een bepaalde ruimtelijke kwaliteit doorwerkt in de waardering van een belegging biedt dat mogelijk, naast de publieke middelen, een nieuwe kostendrager voor de financiering van deze ruimtelijke kwaliteit leiden.

Vroegtijdige betrokkenheid van de belegger in het proces van gebiedsontwikkeling bij het definiëren van de ruimtelijke kwaliteit kan van belang zijn om middelen vanuit de belegger te genereren voor het creëren en het toekomstig beheren van deze ruimtelijke kwaliteit (meedenken en meebeslissen leidt tot meebetalen). Als dat zo is dan vraagt dat een andere dan over het algemeen gebruikelijke betrokkenheid van de belegger in het proces van gebiedsontwikkeling. Vaak krijgt de belegger namelijk pas een rol in het proces op het moment dat de visie en ambitie al bepaald zijn en een groot gedeelte van de ruimtelijke kwaliteiten al zijn gedefinieerd.

Onderzoeksdoelstelling en onderzoeksvraag

Dit onderzoek heeft enerzijds tot doel meer inzicht te krijgen in de bereidheid van de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid om, naast de overheidsmiddelen, alternatieve bronnen aan te wenden voor de financiering van ruimtelijke kwaliteit.

Anderzijds dient dit onderzoek inzicht te verschaffen in de vraag of bereidheid tot investeren vraagt om een andere dan gebruikelijke betrokkenheid van de belegger bij het gebiedsontwikkelingsproces. Wanneer vroegtijdige participatie in het gebiedsontwikkelingsproces een rol speelt bij de bereidheid van de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit zal de overheid wanneer zij een gebiedsontwikkeling (mede) initieert de belegger vanaf het begin actief moeten betrekken om de financiële middelen daadwerkelijk te genereren.

Door het dynamische en contextafhankelijke karakter van ruimtelijke kwaliteit is het onmogelijk een eenduidige definitie van ruimtelijke kwaliteit te geven. Daarom wordt binnen dit onderzoek gekozen voor een definiëring van het begrip ruimtelijke kwaliteit door het benoemen van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit zonder deze verder in te vullen met normen of criteria. Deze aspecten vormen samen de meest brede definitie van het begrip op een abstractieniveau dat kan gelden voor *alle* gebiedsontwikkelingen. Door aan de hand van deze brede definitie te toetsen aan welke aspecten de belegger belang hecht en in welke aspecten de belegger bereid is te investeren, wordt inzicht verkregen in het *potentieel* aan aspecten waarbij de belegger een toegevoegde waarde kan hebben door te investeren. Per concrete gebiedsontwikkeling bepalen deze aspecten in wisselende samenstelling en met wisselende invulling de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit. De *mate* waarin het mogelijk is de belegger te betrekken en vanuit de belegger financiële middelen te genereren wordt dan ook pas in die setting duidelijk.

Dit leidt tot de volgende onderzoeksvraag:

Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn van belang voor een belegger en is de belegger bereid te investeren (financieel) in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit en speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling daarbij een rol?

Om deze onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. *Wat is ruimtelijke kwaliteit?*
2. *Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?*
3. *Is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?*
4. *Welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*
5. *Draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*

Deelvragen

1. *Wat is ruimtelijke kwaliteit?*

Binnen de praktijk van gebiedsontwikkeling is er een sterke behoefte aan meer inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Door het contextafhankelijke en dynamische karakter van ruimtelijke kwaliteit verschilt de invulling in de vorm van concrete criteria of maatstaven per gebiedsontwikkeling. Dit maakt een eenduidige definitie van de inhoud van het begrip onmogelijk. Het begrip leidt dan ook tot veel spraakverwarring.

Binnen dit onderzoek is ervoor gekozen ruimtelijke kwaliteit in de meest brede zin te definiëren door het benoemen van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit. Deze benadering ondervangt de problematiek dat een eenduidige definitie niet bestaat, maar biedt wel de mogelijkheid inzicht te krijgen in het

belang van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger en de bereidheid van de belegger om hierin te investeren.

In het beleid over ruimtelijke ordening is door de overheid veel geschreven en gediscussieerd over het begrip ruimtelijke kwaliteit. Diverse nota's van het Rijk positioneren ruimtelijke kwaliteit als een publieke doelstelling. Toch leidt dit niet tot een scherpe weergave van de inhoud.

Vanuit de onderzoekspraktijk heeft Habiforum een uitgebreide poging gedaan het begrip te concretiseren, echter met een maatschappelijke insteek (vanuit het maatschappelijke belang van de overheid) en een hoog abstractieniveau. Commerciële aspecten (vanuit het commerciële belang van de markt) en fysieke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn door Habiforum onvoldoende belicht. Wel biedt deze concretisering, omdat het de meest uitgebreide poging is het begrip nader in te vullen, de beste basis voor verdere definiëring en completering van de inhoud van ruimtelijke kwaliteit. Door deze definitie (inhoud) aan te vullen met commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit, waaronder ook fysieke aspecten, wordt de voor dit onderzoek benodigde brede definitie van ruimtelijke kwaliteit verkregen.

De diverse aspecten van ruimtelijke kwaliteit worden geordend in een matrix waarin de categorieën economisch belang, sociaal belang, ecologisch belang, cultureel belang worden gecombineerd met de waarden gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde. Deze matrix geeft de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit weer en dient om de communicatie richting de belegger over de inhoud van dit begrip te vereenvoudigen (zie figuur 1).

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 1: Inhoud ruimtelijke kwaliteit

Legenda figuur 1:

- Groen:** aspecten van ruimtelijke kwaliteit die vallen onder de maatschappelijke belangen
Rood: aspecten van ruimtelijke kwaliteit die vallen onder het commerciële belang
Oranje: 'gezamenlijke' belangen: aspecten die zowel onder een maatschappelijke belang als onder het commerciële belang vallen.

2. Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?

De aspecten van ruimtelijke kwaliteit uit figuur 1 (tevens analysekader) zijn voorgelegd aan vijf geïnterviewde beleggers met de vraag het belang van de aspecten van ruimtelijke kwaliteit aan te geven door deze in te delen in de categorieën 'heel belangrijk', 'belangrijk' en 'onbelangrijk'. De belegger hecht op drie aspecten na belang aan alle aspecten van ruimtelijke kwaliteit die gedefinieerd zijn in het analysekader. Enige nuance is zichtbaar door het verschil in aspecten die heel belangrijk zijn (donkergele cellen) en aspecten die belangrijk zijn (lichtgele cellen), zie figuur 2. Het betreft de algemene deler. Per belegger kan verschillen welk belang eraan wordt gehecht. Alleen die aspecten waarvan meer dan de helft (dat wil zeggen drie of meer) van de geïnterviewde beleggers vindt dat deze behoort onder de categorie 'heel belangrijk' zijn geaccentueerd.

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 2: belang van aspecten van ruimtelijke kwaliteit, categorie 'heel belangrijk' en 'belangrijk'

De beleggers realiseren zich dat ruimtelijke kwaliteit van belang is. Het feit dat de gebruikers voortdurend hogere eisen stellen aan de kwaliteit van de omgeving draagt hieraan bij. De kwaliteit die beleggers nastreven is de kwaliteit die gebruikers eisen.

3. Is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?

De beleggers zijn er van overtuigd dat er een verband is tussen ruimtelijke kwaliteit en rendement. Dit leidt tot bereidheid van de belegger te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de categorieën 'ja' en 'nee' is de geïnterviewde beleggers gevraagd inzicht te geven in de bereidheid om te investeren in de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Deze bereidheid blijkt uit het overzicht in figuur 3. Deze figuur geeft de *potentie* van de te genereren middel vanuit de belegger weer. Ook hier zijn de aspecten geaccentueerd waarin meer dan de helft van de geïnterviewde beleggers bereid is te investeren.

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 3: *bereidheid te investeren in de aspecten van ruimtelijke kwaliteit, categorie 'ja'*

De beleggers die op dit moment investeren in ruimtelijke kwaliteit doen dat op basis van overtuiging of gevoel. De relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en rendement is (nog) niet te kwantificeren. Extra rendement, invloed op de ruimtelijke kwaliteit en voldoende kritische massa zijn voorwaarden voor de belegger om te investeren.

4. *Welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*

Inhoud en proces van ruimtelijke kwaliteit kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het begrip ruimtelijke kwaliteit krijgt veelal inhoud gedurende het proces van gebiedsontwikkeling.

Om een door zoveel mogelijk betrokken actoren gedragen ruimtelijke kwaliteit te realiseren volstaat het niet om het begrip ruimtelijke kwaliteit vooraf te definiëren en te operationaliseren door middel van objectieve criteria. Ruimtelijke kwaliteit moet het resultaat zijn van de visie van de participanten in het proces. Deze visie wordt deels vooraf vastgelegd in operationele eisen, maar ook gedurende het proces in eisen die door intensieve communicatie tussen de betrokken partijen tot stand komen.

Daarbij zijn zowel statische als dynamische kwaliteit aan de orde. Aan het begin van het proces is ruimtelijke kwaliteit nog niet geoperationaliseerd en overheerst de dynamische kwaliteitsdefinitie. Gedurende het proces komen betrokken partijen samen tot overeenstemming over de concretisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit en gaat de dynamische kwaliteitsdefinitie over in een statische kwaliteitsdefinitie. Uiteindelijk leidt dit tot een moment in het proces waarop betrokken partijen elkaar begrijpen en een gedeelde kwaliteitsopvatting kunnen formuleren. Dat kan zowel in woord als in beeld.

Ruimtelijke kwaliteit speelt een rol vanaf de initiatieffase van het ontwikkelingsproces. Op dat moment wordt de gemeenschappelijke ambitie bepaald. Het grootste gedeelte van het proces van dynamische naar statische kwaliteit, en daarmee de inhoudelijke definiëring van ruimtelijke kwaliteit, wordt in de planvormingsfase doorlopen. Deze fase is dus zeer belangrijk om aan de hand van het geformuleerde ambitieniveau te komen tot een door betrokken partijen gedeeld kwaliteitsbegrip.

Redenen voor de belegger om vroegtijdig in het proces te participeren zijn invloed ofwel zeggenschap op de ruimtelijke kwaliteit. Redenen vanuit de overheid om de belegger vroegtijdig te laten participeren zijn inbreng van kennis over beheerfase en wensen en eisen van de gebruiker. In beide gevallen is het gewenst dat de belegger bijdraagt aan de formulering van het kwaliteitsbegrip. De meeste zeggenschap kan verkregen worden als de belegger vanaf de initiatieffase betrokken is. Dan heeft hij inspraak vanaf het bepalen van de ambitie. Ook wanneer de belegger vooraan in de planvormingsfase instapt heeft hij ook nog een belangrijke stem in het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit. Instappen in of na de realisatiefase is duidelijk te laat om invloed uit te oefenen op de inhoud van ruimtelijke kwaliteit.

5. *Draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*

Op dit moment zijn er nog weinig beleggers die echt actief participeren in gebiedsontwikkeling. Van de geïnterviewde beleggers participeren en investeren er twee (ontwikkellende beleggers) op een intensieve en actieve manier in het gebiedsontwikkelingsproces. Juist vanwege de invloed die ze kunnen uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit en de extra waarde die daardoor kan worden toegevoegd. Bij de overige beleggers is er in mindere mate of nauwelijks sprake van betrokkenheid op gebiedsniveau. De beleggers die op dit moment een minder grote rol spelen in participatie in het proces zien er, vanwege het feit dat daardoor meer invloed kan worden uitgeoefend op de kwaliteit, wel voordelen in om dit in de toekomst meer te gaan doen. Vroegtijdige participatie draagt vanwege de mogelijkheid invloed (zeggenschap) uit te oefenen op de ruimtelijke kwaliteit niet alleen bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren, het is zelfs een voorwaarde voor de belegger om te investeren.

Om aan de kwaliteitseisen van gebruikers te voldoen wordt het voor beleggers ook steeds meer noodzakelijk om te participeren in het proces van gebiedsontwikkeling en invloed uit te oefenen op de kwaliteit. In de bestaande markt is te weinig kwalitatief goed vastgoed aanwezig.

Participeren in gebiedsontwikkeling vergt andere kennis en vaardigheden dan gebruikelijk aanwezig bij de belegger. Ook kost het veel capaciteit aan het begin van het proces terwijl het resultaat pas na

enkele jaren zichtbaar is. Dit vraagt om overtuiging dat participeren zinvol is en om een cultuuromslag binnen de onderneming.

Conclusie

Dat ruimtelijke kwaliteit van belang is voor de belegger blijkt duidelijk uit het antwoord op deelvraag 2. Uit het antwoord op deelvraag 3 blijkt dat er ook een duidelijke bereidheid is vanuit de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Naast investeren in commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit is de belegger ook bereid te investeren in maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Hier ligt dus een gemeenschappelijk belang met de overheid.

Geconcludeerd kan worden dat er daadwerkelijk *potentie* aanwezig is om, naast de overheidsmiddelen, vanuit de belegger financiële middelen te genereren voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Wel moet beseft worden dat per concrete gebiedsontwikkeling de aspecten van ruimtelijke kwaliteit in wisselende samenstelling en met wisselende invulling de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit bepalen. De *mate* waarin het mogelijk is de belegger te betrekken en vanuit de belegger financiële middelen te genereren wordt dan ook pas in die setting duidelijk.

Aan de bereidheid te investeren liggen de voorwaarden ten grondslag dat de belegger zeggenschap krijgt in het proces van totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit, dat er voldoende kritische massa aanwezig is en dat het een meerwaarde oplevert in termen van extra rendement. Juist die laatste voorwaarde maakt dit onderwerp complex. De meerwaarde van ruimtelijke kwaliteit in termen van extra rendement is moeilijk te kwantificeren. Op dit moment vinden investeringen door de belegger in de ruimtelijke kwaliteit plaats vanuit een gevoel of overtuiging dat het meerwaarde oplevert, zonder dat dat met cijfers kan worden onderbouwd. Dit wordt door de beleggers als een probleem ervaren.

Zeggenschap vraagt om een vroegtijdige betrokkenheid van de belegger in het proces. Wanneer de belegger instapt in de initiatieffase of in het begin van definitiefase is de invloed op het definiëren van een gedeeld kwaliteitsbegrip het grootst. De bereidheid tot investeren vereist hierdoor een andere dan over het algemeen gebruikelijke betrokkenheid van de belegger in het proces.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de geïnterviewde beleggers bereid zijn te investeren in ruimtelijke kwaliteit en dat zij ook inzien dat participatie in het gebiedsontwikkelingsproces een middel is om invloed uit te oefenen op deze ruimtelijke kwaliteit. Toch komt dit in de huidige praktijk nog langzaam van de grond.

Het feit dat gebiedsontwikkeling geen core business van de belegger is, kan hier de reden van zijn. Veel beleggers zijn er wat betreft hun organisatie niet op ingericht of hebben de expertise niet in huis. Ook het besef dat participatie in het proces en investeren in ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk meerwaarde kan opleveren moet nog veel meer groeien.

De beleggers zelf zien dit wel als een onderwerp dat zich de komende jaren meer gaat ontwikkelen. Steeds meer partijen gaan over ruimtelijke kwaliteit nadenken en discussies hierover serieus nemen. Door de veranderende markt moeten beleggers meer rekening houden met de wensen en eisen van gebruikers. Doordat gebruikers een hogere kwaliteit vragen worden beleggers meer gedwongen invloed uit te oefenen op de kwaliteit van hun belegging en de omgeving daarvan. Het wordt meer een concurrentiemiddel waardoor de belegger zich kan onderscheiden. Betrokkenheid van de belegger in het proces van gebiedsontwikkeling en de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit zal daarom de komende jaren naar verwachting verder toenemen.

Aanbevelingen

Er is tot op heden weinig onderzoek gedaan naar de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en waarde of waardeontwikkeling. Ook de rol van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger is in de literatuur nauwelijks omschreven. Dat wordt op dit moment in de praktijk als groot gemis ervaren. Binnen dit vakgebied liggen dan ook nog de nodige onderzoeksopgaven open.

Beleggers moeten in het algemeen veel meer bewust gemaakt worden van het feit dat participatie in het gebiedsontwikkelingsproces en investeren in ruimtelijke kwaliteit ook voor hen meerwaarde kan opleveren. Nader onderzoek naar de meerwaarde van ruimtelijke kwaliteit vervult hierin een belangrijke rol. Besef alleen leidt niet automatisch tot participatie. Vanuit de belegger en vanuit de overheid moeten er randvoorwaarden gecreëerd worden om participatie van de belegger in het proces mogelijk te maken. Er moet bovendien meer gecommuniceerd worden over het begrip ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt in de praktijk vaak te eng geïnterpreteerd. Communicatie over het begrip kan een verkeerde interpretatie ervan voorkomen.

Uitbreiding van onderzoek is noodzakelijk om meer grip te krijgen op de toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger en de rol die de belegger daarbij kan spelen door participatie in het gebiedsontwikkelingsproces. Dit geldt voor het vakgebied in het algemeen als ook voor dit onderzoek. Ik heb gekozen voor het definiëren van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit. Dit geeft de *potentie* tot het genereren van middelen weer. Voor inzicht in de mate waarin en de wijze waarop op gebiedsniveau daadwerkelijk middelen gegenereerd kunnen worden is verder onderzoek vereist. Voor het vakgebied in het algemeen liggen nog voldoende onderzoeksopgaven open. Een belangrijke opgave is dat er een beter inzicht komt in de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en de waarde of waardeontwikkeling van een belegging. Dit kan helpen in de discussie die de overheid kan voeren met beleggers over de bijdrage in de investeringskosten voor ruimtelijke kwaliteit. Ook helpt dit inzicht de belegger om de investeringsbeslissing in ruimtelijke kwaliteit beter te kunnen onderbouwen.

Inhoudsopgave

<i>1</i>	<i>Inleiding</i>	<i>17</i>
1.1.	Achtergrond	17
1.2.	Probleemsignalering	19
1.3.	Onderzoeksdoelstelling en onderzoeksvraag	19
1.4.	Deelvragen	20
1.5.	Scope van het onderzoek	21
1.6.	Relevantie	22
1.7.	Onderzoeksopzet en onderzoeksmethode	22
1.8.	Opbouw van de scriptie	24
<i>2</i>	<i>Gebiedsontwikkeling in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en betrokken partijen</i>	<i>25</i>
2.1.	Integrale gebiedsontwikkeling	25
2.2.	Plaatsbepaling ruimtelijke kwaliteit	26
2.3.	Toenemende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit	28
2.4.	Toenemende betrokkenheid marktpartijen	28
2.5.	Marktpartijen bij gebiedsontwikkeling	30
2.6.	Focus op de belegger	31
2.7.	Ruimtelijke kwaliteit en beleggen in vastgoed	32
2.8.	Conclusie	32
<i>3</i>	<i>Ruimtelijke kwaliteit: inhoud</i>	<i>34</i>
	Contextafhankelijk en dynamisch van karakter	34
	Ruimtelijk beleid vanuit het beleid en vanuit de onderzoekspraktijk	36
	Ruimtelijke kwaliteit vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid	36
	Ruimtelijke kwaliteit vanuit de onderzoekspraktijk	41
	Samenvatting ruimtelijke kwaliteit vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid en vanuit de onderzoekspraktijk	44
	Voorlopig analysekader	45
	Ruimtelijke kwaliteit vanuit de commerciële praktijk	46
	Alternatief onderzoekskader vanuit beleggingspraktijk	46
	Kwaliteitsbepalende factoren	48
	Waardebepalende factoren	51
	Samenvatting ruimtelijke kwaliteit vanuit de beleggingspraktijk	53
	Construeren definitief analysekader	56
	Nadere toelichting begrippen voorlopig analysekader	57
	Samenvoeging van aspecten tot definitief analysekader	59
3.5.	Conclusie	61

4 Ruimtelijke kwaliteit: proces 63

Ruimtelijke kwaliteit in het proces van gebiedsontwikkeling	63
Visies op het ontstaan van een gedeeld kwaliteitsbegrip	65
Redenen voor vroegtijdige betrokkenheid van de belegger in het proces	67
Conclusie	69

5 Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk van de belegger 71

5.1. Keuze interviewkandidaten	73
5.2. Aspecten van ruimtelijke kwaliteit die van belang zijn voor de belegger en waarin de belegger bereid is te investeren	74
5.2.1. De rol van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger	75
5.2.2. Invulling van het analysekader: belang van ruimtelijke kwaliteit	78
5.2.3. Invulling van het analysekader: bereidheid te investeren in ruimtelijke kwaliteit	80
5.3. Reflectie op het analysekader	81
5.4. De rol van vroegtijdige participatie bij de realisatie van ruimtelijke kwaliteit	82
5.5. Conclusie	85

6 Conclusies en aanbevelingen 90

6.1. Conclusies ruimtelijke kwaliteit: inhoud	90
6.1.1. Conclusie deelvraag 1	91
6.1.2. Conclusie deelvraag 2	92
6.1.3. Conclusie deelvraag 3	94
6.1.4. Algemene conclusie ruimtelijke kwaliteit: inhoud	95
6.2. Conclusies ruimtelijke kwaliteit: proces	96
6.2.1. Conclusie deelvraag 4	97
6.2.2. Conclusie deelvraag 5	97
6.2.3. Algemene conclusie ruimtelijke kwaliteit: proces	98
6.3. Algemene conclusie ruimtelijke kwaliteit: proces	98
6.4. Antwoord op onderzoeksvraag	99
6.5. Aanbevelingen voor praktijk en vervolgonderzoek	99

Literatuurlijst 101

Bijlagen

1	Samenvatting aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het ruimtelijk beleid en vanuit de onderzoekspraktijk	103
2	Ordering van kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren	105
3	Toelichting aspecten van ruimtelijke kwaliteit	110
4	Indeling commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit naar algemeen belang (categorie)	115
5	Samenvoeging aspecten van ruimtelijke kwaliteit tot definitief analysekader	116
6	Overzicht geïnterviewde personen	120

1 *Inleiding*

1.1. *Achtergrond*

Binnen de praktijk van stedelijke gebiedsontwikkeling doen zich de laatste jaren een aantal belangrijke ontwikkelingen voor, waaronder de fors toegenomen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en de veranderende rol van marktpartijen in het proces.

Toenemende concurrentie tussen steden en regio's en de maatschappelijke vraag naar een hogere kwaliteit van de leefomgeving leiden ertoe dat ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling steeds belangrijker wordt. Het gaat daarbij om meer dan kwaliteit van de openbare ruimte of architectuur, aspecten waarmee ruimtelijke kwaliteit gebruikelijk wordt geassocieerd. Ook functiemenging, inpassing in de omgeving, bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en milieu spelen een rol en winnen aan aandacht. Het minimumniveau dat als kwalitatief aanvaardbaar wordt beoordeeld is de afgelopen decennia voortdurend gestegen.

In steeds meer nota's en beleidsstukken van het Rijk en lagere overheden komt het begrip ruimtelijke kwaliteit terug. Door middel van deze nota's en beleidsstukken en het stellen van een bepaalde basiskwaliteit (Nota Ruimte) is het begrip uitgegroeid tot een publieke doelstelling en draagt het Rijk bij aan de inhoudelijke definiëring van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

Door het verstrekken van subsidies ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld Budget Investerings Ruimtelijke Kwaliteit, BIRK) investeringsprojecten die passen binnen het nationaal ruimtelijk beleid of het inbrengen van gronden levert de overheid (rijk of de regionale overheden) ook in financiële zin vaak een belangrijke bijdrage aan de realisatie van een gebiedsontwikkeling die anders niet van de grond was gekomen of niet met de gewenste kwaliteit was gerealiseerd.

Door de aandacht die de overheid aan het aspect ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling besteedt lijkt het erop dat dit aspect veelal gedefinieerd, geïnitieerd, gestimuleerd en gefinancierd wordt door deze overheid.

Toch is steeds meer betrokkenheid van andere partijen zichtbaar als het gaat om ruimtelijke kwaliteit. In de Nota Ruimte kiest het kabinet voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Er vindt een verschuiving plaats van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Doel hiervan is de lagere overheden, maar ook maatschappelijke organisaties, burgers en marktpartijen, nadrukkelijk te betrekken en mee te laten denken bij de visievorming en realisatie van een bepaald gebied en de bijbehorende kwaliteiten.

Deze verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie wordt veroorzaakt door de meer complexe en integrale aard van de hedendaagse ruimtelijke opgave. Bovendien vragen stedelijke gebiedsontwikkelingen grote investeringen in een vroeg stadium van het proces, terwijl de rijksoverheid tegelijkertijd de financiële steun voor stedelijke gebiedsontwikkelingen afbouwt. Hierdoor wordt private participatie en financiering cruciaal (Daamen, 2005). Met name op gemeentelijk niveau leidt dit tot een andere relatie met private partijen. In ruil voor (veelal financiële) middelen krijgen marktpartijen meer grip op initiatief- en planvorming.

Ook het feit dat gebiedsontwikkeling in toenemende mate wordt vormgegeven vanuit de wensen en eisen van de eindgebruiker en de tendens dat de beheerfase veel eerder in het proces een rol gaat spelen, is reden om marktpartijen die hier kennis van hebben vaker en ook eerder in het proces te betrekken.

Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit opereren partijen die betrokken zijn bij een gebiedsontwikkeling vanuit een verschillend perspectief.

De overheid heeft een maatschappelijke doelstelling. Het streven naar een bepaalde ruimtelijke kwaliteit dient zich te vertalen in een maatschappelijk rendement (niet noodzakelijkerwijs een financieel rendement).

Marktpartijen daarentegen hebben over het algemeen een winstdoelstelling. Voor een commerciële marktpartij zal het streven naar een bepaalde ruimtelijke kwaliteit en de bereidheid hierin te investeren veelal afhangen van de mate waarin de investering in deze ruimtelijke kwaliteit kan worden terugverdiend.

Beleggers zijn marktpartijen die door hun lange termijn betrokkenheid bij een gebied een belang hebben bij de ruimtelijke kwaliteit ervan. Uit diverse bronnen uit de literatuur en praktijk blijkt dat beleggers zich in toenemende mate realiseren dat de kwaliteit van hun belegging niet ophoudt bij de voordeur van het gebouw waarin zij investeren. De toenemende vraag naar kwaliteit door de gebruikers van het onroerend goed zorgt er ook voor dat het realiseren van een solitair gebouw niet meer voldoende is en dat er aandacht moet worden besteed aan aspecten als kwaliteit van de buitenruimte, sfeer, imago en identiteit.

Gebouw en omgeving kunnen steeds minder los van elkaar worden gezien. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie (in bredere zin het gebied) is in belangrijke mate bepalend voor de waarde van het onroerend goed. De kwaliteit van de omgeving kan bijdragen aan een verbetering van het rendement op het onroerend goed, zowel door het effect op de verhuurbaarheid (het directe rendement) als ook door het effect op de waardeontwikkeling in de toekomst (indirect rendement). Een belegger heeft daarmee een belang bij een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van de locatie waarin hij investeert. Het gaat daarbij zowel om de huidige kwaliteit, als ook om de toekomstige kwaliteit van de locatie.

“Als ontwikkelende belegger en gebiedsontwikkelaar gaat Amvest langdurige en intensieve relaties aan met bewoners en wijken en gebieden. Wij streven ernaar om met onze investeringen gebieden te ontwikkelen die vanwege hun hoge kwaliteit toekomstbestendig en dus duurzaam zijn. Wij stellen dan ook niet alleen hoge eisen aan de woningkwaliteit, maar juist ook aan die van de (directe) woon- en leefomgeving. Belangrijke elementen hierbij zijn de sociale robuustheid, goed doordachte stedenbouwkundige inrichting en de relatie met de omliggende gebieden” (www.amvest.nl).

“Om een optimaal rendement te kunnen realiseren is de portefeuille continu in beweging. De strategie voor de komende jaren behelst een grote focus op mixed use projecten waarbij we een sterkere *controle op de totale leefomgeving* kunnen uitoefenen. Voorbeelden van succesvolle projecten die onze visie nadrukkelijk illustreren zijn Het Beatrixkwartier in Den Haag en Het Kwartier in Amsterdam” (www.bpfbouwinvest.nl).

1.2. Probleemsignalering

Uit het voorgaande blijkt dat de toenemende integraliteit en complexiteit van opgaven van gebiedsontwikkeling, de toenemende vraag naar ruimtelijke kwaliteit en het steeds meer centraal stellen van de eindgebruiker bij de vormgeving, om *meer en eerdere betrokkenheid van marktpartijen* in het proces van gebiedsontwikkeling vragen.

De noodzakelijke investeringen vroegtijdig in het proces in combinatie met de afnemende beschikbaarheid van publieke middelen leiden bovendien tot een steeds grotere noodzaak om in de markt te *zoeken naar alternatieve financieringsbronnen* voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer verondersteld wordt dat partijen die profiteren van een bepaalde ruimtelijke kwaliteit ook bereid zijn daarin te investeren, ligt het zoeken naar alternatieve financieringsbronnen bij marktpartijen die een belang hebben bij ruimtelijke kwaliteit voor de hand. De belegger is zo'n marktpartij.

Als de aanwezigheid van een bepaalde ruimtelijke kwaliteit doorwerkt in de waardering van een belegging, kunnen er wellicht naast de publieke middelen nieuwe kostendragers worden gevonden voor financiering van deze ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld door de kapitalisatie van het effect van een goede ruimtelijke kwaliteit op de waarde van het omliggende vastgoed).

In dat geval lijkt het zinvol een belegger in een zo vroeg mogelijk stadium bij een gebiedsontwikkeling te betrekken, waardoor er een door de publieke partij en de belegger gezamenlijk gedragen visie over ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan.

Betrokkenheid van de belegger bij het definiëren van de ruimtelijke kwaliteit biedt naar mijn mening perspectief om naast de overheidsgelden middelen vanuit de belegger te genereren voor het creëren en het toekomstig beheer van deze ruimtelijke kwaliteit (meedenken en meebeslissen leidt tot meebetalen). Dit is wel een andere dan over het algemeen gebruikelijke betrokkenheid van de belegger in het proces. Vaak krijgt de belegger namelijk pas een rol in het proces op het moment dat de visie en ambitie al bepaald zijn en een groot gedeelte van de ruimtelijke kwaliteiten al zijn gedefinieerd.

Toegevoegde waarde door de betrokkenheid van de belegger kan behaald worden bij die aspecten van ruimtelijke kwaliteit waaraan de belegger belang hecht. Als de belegger bereid is in deze aspecten te investeren, is het mogelijk met minder publieke middelen een gelijke planambitie te realiseren dan wel met gelijke publieke middelen een hogere planambitie te realiseren.

“Er moet een soort van gemeenschappelijk idee zijn van wat er moet komen (wat wil je bereiken, ambitie) en belangrijker nog, er moet bereidheid zijn om voor je eigen belang in dat totaal te betalen. Gebiedsontwikkeling heeft baat bij een lange termijn visie” (van Ratingen, 2006)

1.3. Onderzoeksdoelstelling en onderzoeksvraag

De probleemsignalering geeft aanleiding voor de doelstelling van dit onderzoek. Deze doelstelling is tweeledig.

Dit onderzoek heeft enerzijds tot doel meer inzicht te krijgen in de bereidheid van de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid om, naast de overheidsgelden, alternatieve bronnen aan te wenden voor de financiering van ruimtelijke kwaliteit. Hierbij gaat het om de meest brede definitie van het begrip ruimtelijke kwaliteit en het *potentieel* aan aspecten waarin de belegger bereid is te investeren.

Anderzijds dient dit onderzoek inzicht te verschaffen in de vraag of bereidheid tot investeren vraagt om een andere dan gebruikelijke betrokkenheid van de belegger bij het gebiedsontwikkelingsproces. Wanneer vroegtijdige participatie in het gebiedsontwikkelingsproces een rol speelt bij de bereidheid

van de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit zal de overheid wanneer zij een gebiedsontwikkeling (mede) initieert de belegger vanaf het begin actief moeten betrekken om de financiële middelen daadwerkelijk te genereren.

Dit leidt tot de volgende onderzoeksvraag:

Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn van belang voor een belegger en is de belegger bereid te investeren (financieel) in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit en speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling daarbij een rol?

1.4. Deelvragen

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd.

1. *Wat is ruimtelijke kwaliteit?*
Onderzoek naar de definitie (inhoud) van het begrip ruimtelijke kwaliteit bij stedelijke gebiedsontwikkeling. Uit welke aspecten bestaat het begrip ruimtelijke kwaliteit.
2. *Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?*
Op basis van de definitie van ruimtelijke kwaliteit in de praktijk onderzoeken aan welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit de belegger belang hecht.
3. *Is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?*
Onderzoek naar de vraag of de belegger daadwerkelijk een verband ziet tussen ruimtelijke kwaliteit en de waarde van het vastgoed. Geeft het belang van aspecten van ruimtelijke kwaliteit of het verband tussen ruimtelijke kwaliteit en waarde aanleiding te investeren in de aspecten van ruimtelijke kwaliteit?
4. *Welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*
Onderzoek naar de rol van ruimtelijke kwaliteit en participatie vroegtijdig in het proces. Wat zijn redenen de belegger vroegtijdig te betrekken.
5. *Draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*
Leeft het besef bij de belegger dat hij door vroegtijdig te participeren in het proces en te investeren in de ruimtelijke kwaliteit de waarde van zijn belegging kan beïnvloeden? Wat zijn in de praktijk redenen voor de belegger om vroegtijdig in te stappen in het proces?

1.5. *Scope van het onderzoek*

Om het onderzoek haalbaar te maken binnen het tijdspad dat daarvoor staat is het beperken van de scope noodzakelijk.

Beperking marktpartij

Er zijn meerdere marktpartijen betrokken bij gebiedsontwikkeling en meerdere marktpartijen hebben belang bij een goede ruimtelijke kwaliteit waardoor ze potentiële kandidaten zijn om hierin te investeren. Vanwege de lange termijn betrokkenheid van de belegger bij een gebied (tot in de beheerfase) stel ik deze partij centraal in dit onderzoek. Om een zo breed mogelijk beeld te krijgen van het belang van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger wordt er binnen dit onderzoek geen onderscheid gemaakt naar soort belegger (winkels, kantoren, wonen).

In paragraaf 2.6 komen de marktpartijen die een belang hebben bij ruimtelijke kwaliteit aan de orde en wordt uitgebreider gemotiveerd waarom de belegger centraal staat in dit onderzoek.

Beperking investeren in ruimtelijke kwaliteit en participatie in proces

Als het gaat over ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling dan gaat het in eerste instantie om het *creëren (definiëren en realiseren)* van een bepaalde ruimtelijke kwaliteit (huidige kwaliteit). Hierbij is van belang dat partijen in een vroegtijdig stadium in het proces afspraken maken over welke ruimtelijke kwaliteit zij nastreven, een gezamenlijke visie en ambitie bepalen, de gemeenschappelijke belangen onderkennen, de financiering verzorgen en de daadwerkelijke realisatie op zich nemen. Dit alles gebeurt gedurende het proces van initiatief- tot en met realisatiefase.

Minstens zo belangrijk als het creëren van ruimtelijke kwaliteit is het *onderhouden (beheren)* van de ruimtelijke kwaliteit tijdens de beheerfase (toekomstige ruimtelijke kwaliteit). Ruimtelijke kwaliteit is dynamisch en moet onderhouden worden om blijvend waarde te creëren. Een goed beheer van de openbare ruimte, parkmanagement, gebiedsmarketing en het vergroten van betrokkenheid van actoren in het gebied spelen hierbij een rol.

Aanvankelijk wilde ik onderzoeken op welke wijze en onder welke voorwaarden de betrokkenheid van de belegger bij het creëren en het beheren ruimtelijke kwaliteit tot een investering in deze ruimtelijke kwaliteit kan leiden. De bedoeling was expliciet te benoemen op welke wijze en in welke vorm de belegger toegevoegde waarde kan leveren door betrokkenheid gedurende de initiatief- tot en met realisatiefase (investeren in definiëren en realiseren ruimtelijke kwaliteit) en door betrokkenheid in de beheerfase (investeren in het beheren van de ruimtelijke kwaliteit). Het beheer van ruimtelijke kwaliteit is in dit kader interessant omdat de beheerfase steeds eerder in het proces van gebiedsontwikkeling een rol gaat spelen en ondernemend beheer mogelijkheden biedt voor waardecreatie. In de praktijk is al op diverse plaatsen zichtbaar dat beleggers, doordat ze eigenaar zijn in een gebied, door gebiedsmanagement investeren in het beheer van de openbare ruimte. Ook in de literatuur is dit onderwerp al veel besproken.

Om de vraag te beantwoorden of de belegger wil participeren en investeren in de totstandkoming en het beheer van ruimtelijke kwaliteit moet eerst duidelijk worden wat het begrip ruimtelijke kwaliteit voor deze belegger inhoudt. Deze vraagstelling bleek al snel te omvangrijk om daarnaast ook nog het hele proces (zowel creëren als beheren van ruimtelijke kwaliteit) te beschouwen.

Om deze reden heb ik mij beperkt tot de vraagstelling of de belegger bereid is te investeren in de aspecten van ruimtelijke kwaliteit zonder daarbij onderscheid te maken tussen het creëren en beheren van ruimtelijke kwaliteit. Bovendien heb ik de vraag gesteld of vroegtijdige participatie in het proces een rol speelt bij de bereidheid te investeren, zonder de mogelijkheden en voorwaarden van participatie in de verschillende procesfasen te beschouwen.

1.6. Relevantie

Deze scriptie draagt bij aan de discussie over de toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteit voor beleggers en de vraag of marktpartijen (i.c. de belegger) die een belang hebben bij ruimtelijke kwaliteit niet meer betrokken of gestimuleerd zouden moeten worden ook een bijdrage aan deze ruimtelijke kwaliteit te leveren. Steeds meer beleggers realiseren zich dat de kwaliteit van de omgeving van invloed is op de waarde van de belegging. Het lijkt er echter op dat ondanks dat besef de daadwerkelijke participatie en investering in deze kwaliteit maar moeizaam van de grond komt. Op dit vlak is nog relatief weinig onderzoek verricht en worden nu wellicht kansen onbenut gelaten.

Inzicht hierin is relevant voor de overheid (rijk of lagere overheden), die over het algemeen fors investeert in ruimtelijke kwaliteit. Wanneer de belegger een bijdrage levert aan deze ruimtelijke kwaliteit, is het mogelijk met minder publieke middelen een gelijke planambitie te realiseren dan wel met gelijke publieke middelen een hogere planambitie te realiseren.

In het eerste geval kunnen overheidsmiddelen die bestemd waren voor ruimtelijke kwaliteit op andere behoeftige beleidsterreinen worden ingezet. De tweede situatie leidt tot een betere kwaliteit op stedelijk niveau met als uiteindelijk cumulatief resultaat een betere kwaliteit van de ruimte op regionaal en nationaal niveau. Beide situaties bieden voordelen voor de overheid.

1.7. Onderzoekopzet en onderzoeksmethode

Het onderzoek kan worden onderverdeeld in vier stappen: verkennend onderzoek, literatuuronderzoek (theoretisch onderzoek), praktijkonderzoek en de analyse van de resultaten.

Verkennend onderzoek

Om de probleemstelling helder te krijgen ben ik gestart met een verkenning van de algemene literatuur over integrale gebiedsontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast heb ik specifiek gezocht naar informatie over het belang van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger. Buiten literatuur over ruimtelijke kwaliteit in de beheerfase bleek er weinig informatie beschikbaar over hoe de belegger omgaat met ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling. Om hier een beter beeld van te krijgen heb ik een verkennend gesprek gevoerd met een belegger.

Literatuuronderzoek

Na het verkennend onderzoek ben ik gericht literatuur gaan verzamelen over de definitie (inhoud) van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor heb ik meer inzicht gekregen in de verschillende kenmerkende aspecten van en visies op het begrip ruimtelijke kwaliteit, zowel vanuit een maatschappelijke insteek als vanuit een commerciële insteek. Deze aspecten samen vormen het inhoudelijke analysekader, de definitie van ruimtelijke kwaliteit, die dient als kader voor het praktijkonderzoek.

Naast de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit heb ik ook het proces aangestipt door te bekijken welke rol vroegtijdige participatie in het gebiedsontwikkelingsproces speelt bij de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van het literatuuronderzoek worden de deelvragen 1 en 4 beantwoord:

- *deelvraag 1:* wat is ruimtelijke kwaliteit?
- *deelvraag 4:* welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?

Praktijkonderzoek

Het praktijkonderzoek bestaat enerzijds uit een stuk vooronderzoek in de vorm van bestudering van projectbeschrijvingen, jaarverslagen en websites van beleggers en anderzijds uit interviews met vijf institutionele beleggers. Aan de hand van de informatie uit het praktijkonderzoek worden de deelvragen 2, 3 en 5 beantwoord:

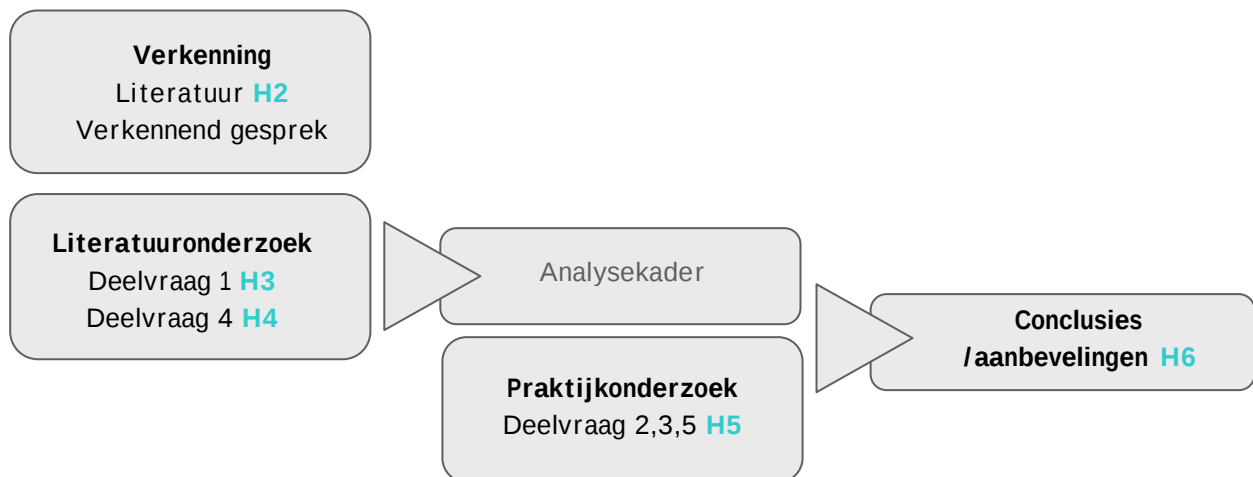
- *deelvraag 2*: welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?
- *deelvraag 3*: is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?
- *deelvraag 5*: draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?

Het bleek onmogelijk om door middel van de interviews de volledige benodigde informatie te krijgen om de deelvragen 2 en 3 te beantwoorden. Daarom heb ik naast de interviews gebruik gemaakt van een 'antwoord-matrix'. Op deze matrix hebben de geïnterviewde beleggers aangegeven welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit van belang zijn en waarin zij bereid zijn te investeren.

Analyse van de resultaten: conclusies en aanbevelingen

De analyse van de informatie uit het literatuuronderzoek en het praktijkonderzoek leidt tot conclusies ten aanzien van de deelvragen en een antwoord op de onderzoeksvraag. Daarnaast worden op basis van deze resultaten aanbevelingen gedaan.

Schematisch ziet e.e.a. er als volgt uit:



Figuur 1.1: schema onderzoekopzet

Beschrijvend kwalitatief onderzoek

Dit onderzoek valt onder de noemer beschrijvend (descriptief) onderzoek. Het onderzoek richt zich op de beschrijving van het begrip ruimtelijke kwaliteit en het belang daarvan voor de belegger. Beschrijvend onderzoek is niet gericht op hypothesevorming of theorie ontwikkeling.

Naast beschrijvend is dit onderzoek kwalitatief. Het onderzoek verschaft wel inzicht in de vraag of ruimtelijke kwaliteit van toegevoegde waarde is voor de belegger, maar meet deze toegevoegde waarde niet. De reden is dat het kwantificeren van deze toegevoegde waarde buitengewoon complex

is. Hoeveel extra rendement levert bijvoorbeeld 10% meer groenvoorziening binnen een gebiedsontwikkeling op? Of, hoeveel extra rendement leveren niet tastbare factoren zoals veiligheid of sfeer op? Een instrument om dit te meten is vooralsnog niet voor handen.

1.8. Opbouw van de scriptie

De opbouw van deze scriptie sluit aan bij de deelvragen zoals geformuleerd in paragraaf 1.4 en het schema in figuur 1.1.

In hoofdstuk 2 besteed ik aandacht aan de context waarbinnen dit onderzoek plaatsvindt. De relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en gebiedsontwikkeling, de toenemende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en de toenemende betrokkenheid van marktpartijen komen in dit hoofdstuk aan bod. Ook wordt gemotiveerd waarom in dit onderzoek de belegger centraal staat.

In Hoofdstuk 3 wordt de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit weergegeven aan de hand van visies op het begrip vanuit het overheidsbeleid, de onderzoekspraktijk en de commerciële praktijk. Dit leidt tot het inhoudelijke analysekader van ruimtelijke kwaliteit.

Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de rol van vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit. Meer specifiek wordt hierbij de rol die de belegger daarin kan spelen behandeld.

Het praktijkonderzoek wordt omschreven in hoofdstuk 5. Dit hoofdstuk geeft inzicht in welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit van belang zijn voor de belegger en in welke aspecten de belegger bereid is te investeren. Ook wordt de rol van vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling als reden voor de belegger om te investeren besproken.

Elk van de voorgaande hoofdstukken wordt afgesloten met een samenvattende conclusie. In hoofdstuk 6 beantwoord ik aan de hand van deze conclusies de deelvragen. Dit leidt uiteindelijk tot een antwoord op de onderzoeksvraag en het formuleren van aanbevelingen.

2 Gebiedsontwikkeling in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en betrokken partijen

Dit hoofdstuk geeft een nadere beschrijving van de context van het onderzoek. Het heeft tot doel het onderzoek beter te kunnen plaatsen binnen het perspectief van gebiedsontwikkeling en een aantal relevante ontwikkelingen die daarin plaatsvinden. Hoewel in hoofdstuk 1 een aantal van deze ontwikkelingen al kort zijn aangestipt, verdienen ze op sommige punten nog verdere toelichting. Wat wordt verstaan onder gebiedsontwikkeling? Welke plaats neemt ruimtelijke kwaliteit in bij gebiedsontwikkeling? Hoe zit het met de toegenomen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en de veranderende verhouding en samenwerking tussen overheid en marktpartijen? En waarom ligt de focus van dit onderzoek op de belegger? Onderstaande paragrafen geven antwoord op deze vragen.

2.1. Integrale gebiedsontwikkeling

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat gewijzigde maatschappelijke en economische condities een nieuwe aanpak van stedelijk beleid noodzakelijk maken.

Waar na de Tweede Wereldoorlog de nadruk lag op een kwantitatieve ruimtevraag, verschuift vanaf begin jaren negentig van de twintigste eeuw het aandachtspunt naar een meer kwalitatieve ruimtevraag.

Door de toegenomen mobiliteit, toegenomen welvaart, globalisering, de eenwording van Europa en ICT-ontwikkelingen zijn steden meer in een onderlinge concurrentieverhouding komen te staan als het gaat om het aantrekken van bewoners, bedrijven en bezoekers. Om succesvol te zijn en te blijven moeten steden inspelen op veranderende (maatschappelijke) wensen en behoeften van deze partijen. Dit vereist een actieve op ontwikkeling gerichte opstelling en een beleid dat is gericht op het verbeteren van het leefklimaat. Sociaal evenwicht, duurzame economische groei en milieukwaliteit zijn bij het formuleren van dat beleid van belang. Het volstaat niet meer dat beleid eenzijdig door de overheid op te leggen. Het moet het resultaat zijn van een interactief proces tussen (markt)partijen uit de omgeving van het stedelijk gebied met de ambitie om tot een integrale, functionele, ruimtelijke, maatschappelijke en duurzame oplossing van de problematiek te komen (van Hoek, 2006). Gebiedsontwikkeling betekent dat er verbindingen gemaakt moeten worden tussen functies, belangen disciplines en geldstromen. Dit vergt samenwerking tussen overheid en marktpartijen, maar ook maatschappelijke organisaties, adviseurs, ontwerpers en eindgebruikers (de Zeeuw, 2007).

In deze context wordt de term *integrale gebiedsontwikkeling* steeds vaker gebruikt. Integraal duidt op het complexe karakter van gebiedsontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied, waarbij diverse functies geïntegreerd worden en een veelheid aan actoren actief betrokken zijn. Integraliteit betekent ook dat er een goede afweging moet plaatsvinden tussen de drie invalshoeken die bij gebiedsontwikkeling belangrijk zijn: ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen (van 't Verlaat, 2005). In deze scriptie wordt voor het begrip integrale gebiedsontwikkeling verder volstaan met de term gebiedsontwikkeling.

Kader 2.1: integrale Gebiedsontwikkeling

		Meer belangen
Meer sectoren/ facetten		
	Optimaliseren van de invalshoeken	
Meer fasen		Combinatie van inhoud en proces
Meer actoren (publiek en privaat)	Van monofunctioneel naar multifunctioneel	

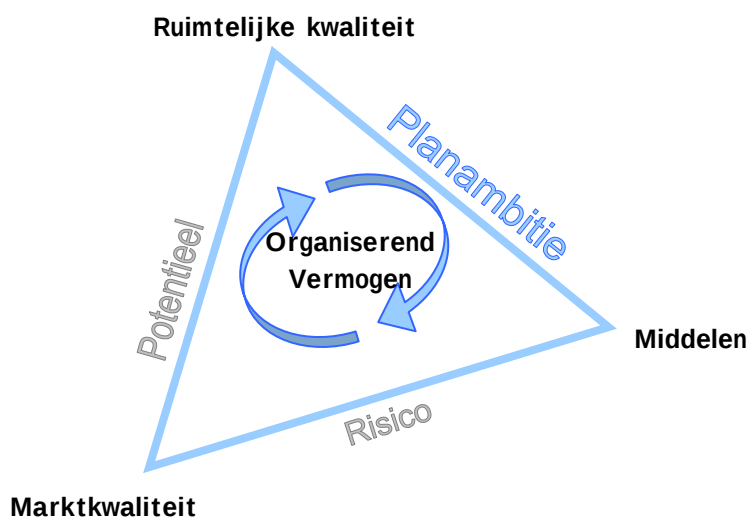
Bron: van 't Verlaat, 2005

2.2. Plaatsbepaling ruimtelijke kwaliteit

Volgens van 't Verlaat (2005) moet in alle fasen van het proces van gebiedsontwikkeling voortdurend geoptimaliseerd worden tussen de drie invalshoeken ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen. Het optimalisatieproces moet ertoe leiden dat de drie hoekpunten op een zo evenwichtig mogelijke en samenhangende manier in het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling worden geïncorporeerd. Adequaat organiserend vermogen is een vereiste om binnen dit iteratieve proces, waarbij veel stakeholders met elk hun eigen motieven en belangen zijn betrokken, tot een goed resultaat te komen. Verlaat visualiseert dit door middel van de driehoek in figuur 2.1.

Aan de ribben van de driehoek voegt van Hoek (2005) de aspecten planambitie, potentieel en risico toe. Deze aspecten zijn afhankelijk van de mate van integratie en optimalisatie van de twee bijbehorende hoekpunten.

Daamen (2005) stelt dat de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit, markt en middelen als gevolg van de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie steeds eerder in het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling wordt gelegd. Al in een vroeg stadium van het proces gaat het om verankering van de concepten die bedacht worden.



Figuur 2.1. Optimalisatiedriehoek (van 't Verlaat, 2005)

Ruimtelijke kwaliteit

Van 't Verlaat (2005) definieert ruimtelijke kwaliteit als:

“de met het oog waarneembare kwaliteit van een gebied in zijn ruimtelijke samenhang, primair gezien vanuit een optiek van (gewenste) vormgeving”.

Ruimtelijke kwaliteit wordt door van 't Verlaat (2005) ook wel gedefinieerd als:

“het samenspel van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde”.

Een hoge gebruikswaarde wordt bereikt als in elkaars omgeving gesitueerde functies elkaar niet hinderen, maar ondersteunen of versterken. Belevingswaarde heeft betrekking op hoe de gebouwde omgeving eruit ziet. Toekomstwaarde wil zeggen dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving zodanig is dat deze lang mee kan en dat er in de loop van de tijd aanpassingen mogelijk zijn aan de veranderende eisen.

Bij bovenstaande definities van ruimtelijke kwaliteit wil ik de volgende opmerking plaatsen. De eerste definitie kijkt ruimtelijke kwaliteit puur vanuit het visuele aspect (met het oog waarneembaar). Deze definitie is naar mijn mening te eng geformuleerd. Ruimtelijke kwaliteit betreft ook aspecten die niet met het oog waarneembaar zijn, zoals identiteit en veiligheid. Deze aspecten hebben betrekking op een gevoel of beleving. Bovengenoemde definitie van belevingswaarde sluit ook onvoldoende aan bij deze niet tastbare aspecten.

Naar mijn mening is het beter om in de definitie van ruimtelijke kwaliteit te spreken van ‘met het oog of met het gevoel waarneembare kwaliteit’ en bij de definitie van belevingswaarde van ‘hoe de gebouwde omgeving er uit ziet of op basis van gevoel beleefd wordt’.

“De Kwaliteit van de openbare ruimte is niet meer alleen te definiëren in een fysieke component. De maatschappelijke, sociale en culturele component nemen aan belang toe. De openbare ruimte krijgt een nieuwe betekenis voor de samenleving” (Nio, 2002).

“Er wordt nog te vaak ingezet op grensverleggende architectuur. Terwijl het veel meer zou moeten gaan om zaken als functiemenging, inpassing in de omgeving, openbare ruimte en externe bereikbaarheid “ (de Zeeuw, 2006).

Marktkwaliteit

Marktkwaliteit betreft de mate waarin het gebied beantwoordt aan de eisen en wensen van de (toekomstige gebruikers) van het gebied. Het gaat hier om de vertaling van marktwensen- en eisen in de kwaliteiten van het gebied (van 't Verlaat, 2005). Uit de volgende paragraaf blijkt dat deze wensen en eisen in toenemende mate centraal staan en dat kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker wordt. Marktkwaliteit heeft daardoor een sterke relatie met ruimtelijke kwaliteit.

Middelen

De middelen kunnen betrekking hebben op financiële middelen, maar ook op andere productiefactoren zoals menskracht, kennis en grond. Bij stedelijke gebiedsontwikkeling zijn vooral de middelen geld en grond belangrijk. Uiteindelijk gaat het in alle gevallen om de inzet van geld, waarbij door schaarste aan middelen een keuze gemaakt moet worden in welke kwaliteiten van de gebiedsontwikkeling te investeren (van 't Verlaat, 2005). Ook middelen heeft een sterke relatie met

ruimtelijke kwaliteit. De beschikbare middelen bepalen in hoeverre ruimtelijke kwaliteiten kunnen worden gerealiseerd.

Gebiedsontwikkelingen gaan met grote investeringen gepaard. De overheid is niet de enige investeerder bij gebiedsontwikkeling. Ook private partijen kunnen een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de stad door te investeren (van den Berg, 1999). Door meer middelen te genereren kan de planambitie worden verhoogd en kan er een hogere ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd worden.

2.3. Toenemende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

In het beleid van de overheid neemt ruimtelijke kwaliteit een centrale plaats in. Het begrip ruimtelijke kwaliteit speelt op dit moment een belangrijke rol binnen het ruimtelijk denken. Binnen het proces van gebiedsontwikkeling is ruimtelijke kwaliteit niet meer weg te denken. Vanuit de maatschappij neemt de vraag naar een hoger kwaliteitsniveau toe. De afgelopen decennia is het minimumniveau dat als kwalitatief aanvaardbaar wordt beoordeeld alsmaar sneller gestegen (Daamen, 2005).

De kwaliteit van de leefomgeving (quality of life) bepaalt in toenemende mate de aantrekkingskracht van een locatie op mensen en op bedrijven en daarmee de stedelijke ontwikkeling. Door de grotere keuzevrijheid in het ruimtelijk handelen van deze mensen en bedrijven, wordt de kwaliteit van 'plekken' belangrijker.

De zogenaamde zachte locatiefactoren (moeilijk te kwantificeren factoren, zoals kwaliteit van de leefomgeving, de diversiteit en kwaliteit van voorzieningen, imago locatie) winnen aan belang ten opzichte van de harde locatiefactoren (te kwantificeren locatiefactoren, zoals geografische ligging, aanwezigheid voorzieningen, transport- en communicatienetwerken) (van den Berg, 1999). Dit is ook zichtbaar in een belangrijke vastgoedtrend op dit moment, het toenemende belang van belevingswaarde. Deze trend is te herleiden naar de versterkte rol van de vastgoedgebruiker als consument (FGH Bank, 2007). Deze vastgoedgebruiker leeft in een omgeving waarin het steeds meer draait om het creëren van ervaringen en belevenissen (belevingseconomie). De materiële waarde wordt minder van belang en het belang van de psychologische waarde neemt voor deze gebruiker toe.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden in toenemende mate bepaald door de wensen en eisen van de eindgebruiker van het vastgoed en, als gevolg van de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie (zie paragraaf 2.4), steeds minder door het ruimtelijk beleid van de overheid. Bedrijven, winkelend publiek en bewoners stellen continu hogere eisen aan de hen omringende ruimte. Wensen en eisen van gebruikers veranderen sneller dan de relatief statische gebouwde omgeving waardoor de economische levensduur van vastgoed korter wordt. De focus komt hierdoor minder te liggen op het ontwikkelen van gebouwen, en steeds meer op het ontwikkelen van een ruimtelijk totaalconcept waarin de kwaliteit van de omgeving, de uitstraling en de beleving bij de gebruiker centraal staan en de gebouwen worden ingepast in deze omgeving (FGH Bank, 2007).

2.4. Toenemende betrokkenheid marktpartijen

Vernieuwend element bij gebiedsontwikkeling is het vroegtijdig betrekken van de markt. Als gevolg van de toenemende onvrede over de klassieke toelatingsplanologie zet het Ministerie van VROM in haar Nota Ruimte (2004) in op een nieuwe strategie van 'ontwikkelingsplanologie'. Hierdoor verschuift het proces van gebiedsontwikkeling van een hiërarchisch opgelegde sturing door de rijksoverheid (klassieke toelatingsplanologie) naar een type sturing waarbij verschillende partijen (waaronder marktpartijen) samenwerken. De overheid speelt hier in het kader van het ruimtelijk beleid op in door steeds duidelijker aan te geven welke ruimtelijke ingrepen zij beleidsmatig ondersteunt en waaraan zij prioriteit geeft. Bovendien vindt de beleidsvorming zelf vaker plaats in overleg met lagere overheden, private partijen of maatschappelijke groeperingen.

Kader 2.2: toelatingsplanologie versus ontwikkelingsplanologie

Toelatingsplanologie

Het idee van de klassieke toelatingsplanologie is vooral herkenbaar in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij deze vorm van ruimtelijke beleidsvorming volstaat de gemeente met het stellen van publiekrechtelijke planologische kaders (zoals het bestemmingsplan) waarbinnen private partijen bestemmingen kunnen realiseren. Vervolgens is het aan private partijen om de geldende bestemmingen te realiseren afgezien van enkele publieke werken die tot de overheid horen. Er is dus sprake van een volgtijdelijk handelen van publieke partijen en private partijen: publieke kaderstelling wordt gevolgd door private invulling.

Ontwikkelingsplanologie

Bij gebiedsgerichte ontwikkelingsplanologie wordt veel belang gehecht aan uitvoeringsgerichtheid, waarbij in een vroegtijdig stadium in het proces intensieve samenwerking plaatsvindt tussen de gemeente en geïnteresseerde marktpartijen over de inhoud van een plan voor een gebied. Maatschappelijke organisaties en private partijen worden bij deze benadering vanaf het beginstadium bij de planvorming betrokken en niet pas als het ruimtelijke ontwerp is gemaakt. Het in samenspraak tot stand gekomen plan wordt door de gemeente als overheidsplan voor het gebied overgenomen, bijvoorbeeld als bestemmingsplan of door de gemeenteraad geaccordeerd masterplan. Er vindt samenwerking plaats tussen publieke en private partijen over zowel de beleidsinhoud, de procesgang als de bekostiging. Ruimtelijk ontwikkelingsbeleid combineert ruimtelijke planvorming met ruimtelijke investeringen (uitvoering), waarbij kwaliteitsverbetering voorop staat.

Een van de krachten van ruimtelijke ontwikkelingsplanologie is dat de kansen voor integraal kwalitatief rijke gebiedsontwikkeling worden vergroot. Waar in situaties van toelatingsplanologie vaak alleen de profijtelijke bestemmingen uit het bestemmingsplan door private partijen worden ontwikkeld, vindt bij ruimtelijke ontwikkelingsplanologie een integrale ontwikkeling plaats waarbij op gebiedsniveau afspraken worden gemaakt en ook minder profijtelijke onderdelen van een plan worden gerealiseerd.

Bron: Hobma, 2005

Volgens Wigmans (2004) leidt deze intensieve en gebiedsgerichte samenwerking tussen overheid en private partijen tot een betere uitvoering van plannen. Bij ontwikkelingsplanologie denken en praten belanghebbenden vanaf een zo vroeg mogelijk stadium mee over een ruimtelijk vraagstuk. Ontwikkelingsplanologie leidt tot draagvlak voor de oplossingen, omdat die gezamenlijk worden bedacht.

Concrete afspraken tussen publiek en privaat komen volgens Daamen (2005) met name op gebiedsniveau tot stand. Maatschappelijke doelstellingen vanuit beleidssectoren als ruimtelijke ordening, veiligheid en milieu moeten worden afgestemd op de commerciële doelstellingen van het bedrijfsleven.

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven wordt de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie volgens Daamen (2005) veroorzaakt door de toegenomen complexiteit en integraliteit van gebiedsontwikkelingen en de benodigde grootschalige investeringen in een vroeg stadium van het proces. Private participatie in de vorm van kennis en financiering wordt hiermee cruciaal. Ook de tendens dat wensen en eisen van gebruikers meer centraal zijn komen te staan draagt hieraan bij. Van de marktpartijen wordt verwacht dat ze inhoudelijke expertise en creativiteit

inbrengen, dat ze financiële strategieën (mee)ontwikkelen, dat ze bijdragen aan (risicodragende) financiering en dat ze realisatievermogen inbrengen.

2.5. Marktpartijen bij gebiedsontwikkeling

Bij gebiedsontwikkeling zijn veel partijen betrokken, zowel publieke als private: o.a. gemeente, ontwikkelaars, bouwers, beleggers, corporaties en instellingen uit sectoren als zorg, welzijn, onderwijs. De betrokkenheid en inbreng van deze partijen is sterk afhankelijk van de uitgangspositie die de partijen hebben (Helleman, 2005).

Het PPS Kenniscentrum onderscheidt in haar publicatie Reiswijzer Marktpartijen & Gebiedsontwikkeling (VROM, 2006) de belangrijkste marktpartijen die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling.

Een aantal van deze partijen investeert direct in de gebiedsontwikkeling doordat zij vastgoed voor eigen rekening ontwikkelen dan wel exploiteren. Deze partijen zijn daardoor ook potentiële kandidaten om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Op deze partijen wordt hieronder nader in gegaan.

Projectontwikkelaar

Een projectontwikkelaar ontwikkelt voor eigen rekening en risico vastgoedconcepten voor de markt. Hij bedenkt, of neemt het initiatief, tot het maken van ruimtelijke plannen. De afzetrisico's worden veelal ingedekt door voorverkoop of voorverhuur percentages overeen te komen. De projectontwikkelaar neemt het gerealiseerde vastgoed niet in belegging, maar behaalt rendement door het vastgoed direct af te zetten op de markt. Het is de projectontwikkelaar primair te doen om de winst uit de verkoop van nieuw ontwikkeld vastgoed, en niet om de exploitatie ervan (van Gool, 1993). De winst die wordt behaald gaat naar de private onderneming (bedrijfscontinuïteit) en blijft daardoor niet automatisch in het betreffende gebied.

Belegger

Beleggers kunnen worden onderscheiden in particuliere beleggers en institutionele beleggers. Institutionele beleggers hebben vaak zeer grote bedragen te beleggen. Zij zullen eerder dan particuliere beleggers een rol spelen bij gebiedsontwikkeling. Institutionele beleggers halen hun vermogen uit de premies die zij ter beschikking krijgen. De bekendste typen institutionele beleggers zijn pensioenfondsen, vastgoedbeleggingsfondsen en verzekeringsmaatschappijen (van Gool, 2001). Uit het rendement op het hen toevertrouwde vermogen, moeten zij in een later stadium hun financiële verplichtingen aan pensioengerechtigden of aandeelhouders voldoen. De institutionele beleggers hebben belang bij een zo hoog mogelijke, maar ook stabiele stroom van opbrengsten in de vorm van opbrengsten uit de verhuur (direct rendement) of waardestijging (indirect rendement). Vastgoedbeleggingsmaatschappijen en institutionele beleggers zijn over het algemeen lange termijn beleggers (de Kousemaeker, 2002). Zij hebben duidelijk een langere termijn binding met het vastgoed (lange termijnvisie, rendementshorizon 10-15 jaar) dan een projectontwikkelaar. Door deze lange termijn betrokkenheid richten institutionele beleggers zich ook meer op de algehele gebiedsontwikkeling. Ten behoeve van het maximaliseren van het indirecte rendement heeft de belegger een continue prikkel om te investeren in het bestaande bezit.

Steeds meer beleggers zijn ook als projectontwikkelaar actief. Door zelf vastgoed te ontwikkelen hebben ze meer invloed op de kwaliteit van het gebouw en de omgeving (integrale gebiedsontwikkeling).

Woningcorporatie

Woningcorporaties zijn private instellingen met de sociale doelstelling om voor de lagere en midden inkomensgroepen voor betaalbare (huur)woningen te zorgen. De (ontwikkende) woningcorporatie (ontwikkelt en) exploiteert voor eigen rekening en risico woningen met een sociaal maatschappelijke doelstelling. De woningcorporatie heeft net als de belegger een lange termijn visie en een relatief groot eigen vermogen. Woningcorporaties zijn vaak bij een gebiedsontwikkeling betrokken omdat zij al eigendom in het gebied bezitten.

2.6. Focus op de belegger

In dit onderzoek leg ik de focus op de institutionele belegger. Reden waarom ik de toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteit vanuit de optiek van de institutionele belegger benader is de lange termijn relatie die een institutionele belegger (hierna: belegger) over het algemeen met een gebied heeft. Hierdoor is voor de belegger niet alleen waarde, maar ook waardeontwikkeling van het vastgoed van belang. Als een of beiden baat heeft bij investeren in de ruimtelijke kwaliteit zal de belegger daartoe eerder bereid zijn.

“Door participatie in gebiedsontwikkeling oefent Vesteda invloed uit op de kwaliteit van de stedelijke omgeving en openbare ruimte. Vesteda onderscheidt zich door de *lange termijn* betrokkenheid die zij heeft bij de gerealiseerde projecten. Voorstellen op stedenbouwkundig niveau, gericht op duurzaamheid, stedenbouwkundige kwaliteit en hoogwaardige architectuur, bieden lange termijn oplossingen voor huisvestingsvraagstukken binnen de geldende rendementscriteria. Vesteda kijkt daarbij verder dan alleen naar de woningen: de openbare ruimte, de infrastructuur en de ligging ten opzichte van stadscentrum en voorzieningen zijn immers ook bepalend voor de woonkwaliteit van toekomstige huurders” (www.vesteda.com).

Voor een ontwikkelaar is, in tegenstelling tot de belegger, waardeontwikkeling van vastgoed niet relevant. Een projectontwikkelaar is het primair te doen om winst te behalen uit de verkoop van nieuw ontwikkeld onroerend goed en niet om de exploitatie ervan. Een ontwikkelaar heeft een korte termijn relatie met een gebied en kijkt daardoor met een andere bril naar het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Alleen de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die op korte termijn zichtbaar zijn in de verkoopwinst zijn voor hem van belang. Deze meer beperkte scope van de ontwikkelaar ten opzichte van de belegger is voor mij reden dit onderzoek niet op te zetten vanuit het perspectief van de ontwikkelaar.

De aanpak van een gebied moet je niet primair overlaten aan ontwikkelaars. Die proberen op korte termijn een zo hoog mogelijke opbrengst van de grond te genereren. Voor het Céramique terrein kwamen we tot de conclusie dat je de aanpak moet baseren op een *visie op lange termijn*, en dat je dat moet doen met instituten die denken vanuit de potentiële eindwaarde op lange termijn. In Nederland kom je dan automatisch bij beleggers terecht (Huub Smeets verwoord door Custers (1999)).

Reden waarom ik ook de corporatie niet centraal heb gesteld is dat het voor een corporatie vanuit haar maatschappelijke doelstelling meer vanzelfsprekend is te investeren in een stuk ruimtelijke kwaliteit. Voor de belegger lijkt deze vanzelfsprekendheid veel minder aanwezig, waardoor het interessanter is juist voor deze partij de bereidheid om te investeren in ruimtelijke kwaliteit te onderzoeken.

2.7. Ruimtelijke kwaliteit en beleggen in vastgoed

Onder beleggen in vastgoed wordt verstaan:

“het vastleggen van vermogen in onroerend goed, direct dan wel indirect, met het doel om uit de exploitatie van het onroerend goed en de eventuele verkoop een stroom geldelijke opbrengsten te realiseren” (van Gool, 2001).

Uit bovenstaande definitie blijkt dat er onderscheid kan worden gemaakt in direct beleggen en indirect beleggen in onroerend goed. Deze scriptie richt zich op directe beleggingen in vastgoed (waarbij de belegger het vastgoed zelf in eigendom heeft). Indirecte beleggingen in onroerend goed (belegging in aandelen van onroerendgoedbeleggingsinstellingen) zijn in dit kader niet relevant.

De definitie laat ook zien dat het rendement van een belegging bestaat uit het directe rendement (huurinkomsten) en het indirecte rendement (waardevermeerdering in de toekomst). Voor de belegger in vastgoed staat de functie van het onroerend goed als vermogensmiddel voorop. In tegenstelling tot andere beleggingscategorieën als aandelen of obligaties heeft vastgoed ook een gebruikswaarde. Deze gebruikswaarde vloeit voort uit de functie die onroerend goed heeft als productiemiddel (huisvesting ten behoeve van het leveren van diensten of producten) voor de gebruiker. De gebruikswaarde bepaalt mede het directe rendement van de belegging (de Kousemaeker, 2002). De gebruikswaarde wordt op haar beurt bepaald door de wensen en de eisen van de gebruiker die, zoals beschreven in paragraaf 2.3., steeds meer centraal staan.

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat beleggers zich in toenemende mate realiseren dat waardeontwikkeling van vastgoed in sterke mate wordt bepaald door de relatie van het object met de directe omgeving. Kwaliteit van de omgeving en de waarde van het vastgoed hangen met elkaar samen en een succesvolle belegging moet in relatie worden gezien met het omliggende gebied. Volgens Daamen (2005) kenmerkt juist het gebiedsniveau zich door kansen in de vorm van een samenhang in de ontwikkeling van opstallen en omgeving.

Dat de locatie en daarmee ruimtelijke kwaliteit van belang is voor de waarde(ontwikkeling) van vastgoed is ook zichtbaar in de literatuur. Van Gool (2001) is van mening dat een goede locatie zijn waarde houdt als productie en beleggingsmilieu met een redelijke kans op huur- en waardegroei in de toekomst. De Kousemaeker (2002) stelt dat een eerste klas locatie voorwaarde is om een zo optimaal mogelijke uitgangspositie te creëren voor waardeontwikkeling van een vastgoedinvestering. Dat een goede locatie essentieel is voor een goede vastgoedbelegging weerspiegelt zich bovendien in de drie eisen die een belegger in vastgoed vaak stelt: locatie, locatie en nogmaals locatie.

2.8. Conclusie

Toenemende aandacht ruimtelijke kwaliteit

Doordat de maatschappij voortdurend hogere eisen stelt als het gaat om kwaliteit van de leefomgeving neemt ruimtelijke kwaliteit steeds meer een centrale plaats in bij de ontwikkeling van stedelijke gebieden. Steden worden, als gevolg van de toenemende concurrentie van andere steden en de toegenomen keuzevrijheid en mobiliteit van burgers en bedrijven, gedwongen in hun ontwikkeling meer aandacht te besteden aan dit aspect. De eisen en wensen van gebruikers van het stedelijk gebied zijn in toenemende mate leidend voor het ontwikkelen van een totaal concept en het creëren van de juiste beleving in het gebied.

Toenemende betrokkenheid markt

Door het complexe karakter van gebiedsontwikkeling en de forse investeringen die daarmee gepaard gaan, wordt betrokkenheid van marktpartijen in het proces van gebiedsontwikkeling essentieel. Door de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie krijgen marktpartijen meer invloed op de inhoudelijke kant van ruimtelijke kwaliteit en worden ze ook steeds eerder in het proces

betrokken. Verwacht wordt dat marktpartijen naast een bijdrage in de vorm van inhoudelijke expertise, ook financieel bijdragen aan de realisatie van ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit van belang voor de belegger

Dit onderzoek focust op de belegger. De belegger is een marktpartij die een lange termijn relatie heeft met een gebied. Omdat de kwaliteit van de locatie van invloed is op de waarde en waardeontwikkeling van de belegging in het gebied, heeft de belegger een belang bij een goede ruimtelijke kwaliteit. De belegger is daarmee een potentiële kandidaat om te participeren en investeren in het totstandkomen van deze ruimtelijke kwaliteit.

Leidt belang tot investeren en participeren?

Over het feit dat de kwaliteit van een locatie van invloed is op de waarde van een belegging bestaat in de literatuur geen twijfel. Of het in de praktijk net zo vanzelfsprekend is dat de belegger zelf invloed uitoefent op de kwaliteit van deze locatie, en daarmee op zijn directe en indirecte rendement, door te participeren en investeren in het proces van gebiedsontwikkeling zal mede blijken uit dit onderzoek.

3 *Ruimtelijke kwaliteit: inhoud*

3.1. *Contextafhankelijk en dynamisch van karakter*

Zowel bij de overheid, de markt als adviseurs is er een grote behoefte om de inhoud van ruimtelijke kwaliteit een centrale plek te geven in projecten. Dat werd duidelijk tijdens de door de Praktijkstoel Gebiedsontwikkeling van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft georganiseerde “Week van de gebiedsontwikkeling”. Gesteld werd dat er teveel wordt gediscussieerd over structuren en processen en dat het van belang is dat er eerst over de inhoud wordt gepraat. Daarna kan de gezamenlijke ambitie bepaald worden voor het gebied waarna de noodzakelijke processen kunnen worden ingericht (Franzen, 2007).

Hieruit blijkt dat de inhoudelijke discussie over ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling in de praktijk een belangrijke plaats inneemt en bovendien noodzakelijk is om een gezamenlijke ambitie te kunnen bepalen. Ook Hooimeijer (2001) onderschrijft dit belang. Hij is van mening dat met name bij gebiedsontwikkeling waar getracht wordt met meerdere actoren meerdere functies en belangen te combineren er een sterk gemis is aan een gemeenschappelijke kwaliteitstaal.

Het geven van de noodzakelijke inhoud aan het begrip ruimtelijke kwaliteit is alleen niet zo eenvoudig. Er wordt veel gediscussieerd over de invulling, de operationalisering en de instrumentering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Ondanks al deze discussies blijkt het onmogelijk precies aan te geven wat ruimtelijke kwaliteit is en leidt het begrip tot veel spraakverwarring. Ruimtelijke kwaliteit is contextgebonden doordat plaats, tijd, schaalniveau, sociale en culturele omstandigheden mede bepalen hoe ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat.

Naast het contextafhankelijke karakter van het begrip zorgt ook het dynamische karakter ervoor dat een eenduidige definitie ontbreekt. Het begrip krijgt veelal inhoud gedurende het proces van gebiedsontwikkeling. Het is het resultaat van een intensieve communicatie tussen partijen betrokken bij een gebiedsontwikkeling. Deze partijen participeren in het proces van gebiedsontwikkeling met verschillende kwaliteitspercepties en uiteenlopende kwaliteitseisen om uiteindelijk te komen tot een gedeeld kwaliteitsbegrip. In hoofdstuk 4 wordt bij dit dynamische karakter van ruimtelijke kwaliteit uitgebreid stil gestaan.

Van der Toorn Vrijthoff (2004) vat het resultaat van de discussies over ruimtelijke kwaliteit als volgt samen:

- een scherpe definitie van het begrip ruimtelijke kwaliteit ontbreekt
- mede daardoor is de operationalisering van het begrip problematisch
- ruimtelijke kwaliteit is een gebiedsgericht begrip
- het begrip ruimtelijke kwaliteit moet met name als communicatiemiddel worden ingezet
- voor elk gebied geldt een andere invulling van het begrip ruimtelijke kwaliteit
- per situatie moeten de betrokken partijen samen tot overeenstemming komen over de concretisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

Volgens Teisman verwoord door Verbart (2004) bestaan de kwaliteitseisen die worden gesteld aan iets nieuws niet vooraf. De ontdekkingstocht naar de inhoud van het kwaliteitsbegrip loopt parallel aan de verandering van het kwaliteitsbegrip. Bij het tot stand brengen van ruimtelijke ingrepen moet men rekening houden met het zich deels nog ontwikkelende kwaliteitsbegrip. Zodra kwaliteit benoemd is zullen nieuwe actoren nieuwe eisen toevoegen, waardoor de echte kwaliteit steeds achter de horizon ligt van hetgeen nu bereikt is. Ruimtelijke kwaliteit is daarmee wel benaderbaar, maar niet kenbaar

Kader 3.1: visies op kwaliteit

Aan ruimtelijke kwaliteit zitten dermate veel beoordelingsaspecten dat er slechts in beperkte mate aanspraak kan worden gemaakt op objectief of intersubjectief bepaalde gegevens. In toenemende mate spelen subjectieve maatstaven een rol.

Objectieve visie op kwaliteit (kwaliteit als meetbaar feit): binnen deze visie wordt kwaliteit gezien als een objectief meetbare grootheid die vast te leggen is in nota's en criteria. In deze visie is er maar één werkelijkheid, en dus ook maar één soort kwaliteit.

Intersubjectieve visie op kwaliteit (kwaliteit als norm): binnen deze visie bestaat er niet één universele werkelijkheid. Kwaliteit wordt vastgesteld door verschillende sociaal-culturele groepen die door hun verschillende achtergrond tot een ander oordeel over dezelfde omgeving of hetzelfde plan kunnen komen. Binnen een bepaalde context (tijd, plaats, cultuur), ontstaat binnen een groep consensus over bepaalde ideeën, die binnen die context als feiten worden gezien. De door de groep geformuleerde eisen en wensen worden vertaald naar algemeen aanvaardbare normen, waarbij verschillende visies op ruimtelijke kwaliteit verenigd worden en afspraken worden gemaakt over doelstellingen en ambities.

Subjectieve visie op kwaliteit (kwaliteit als individuele mening): de nadruk binnen deze visie ligt niet op een groep mensen, maar op het individu. Het individu creëert zijn eigen werkelijkheid en bepaalt wat kwaliteit is. Ook bij dit individu zijn eisen en wensen continu aan verandering onderhevig.

Bron: de Groot, 2006

Nadere concretisering noodzakelijk

Om de onderzoeksvraag uit hoofdstuk 1 te kunnen beantwoorden zal toch gepoogd moeten worden de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken. In ieder geval zullen de aspecten van ruimtelijke kwaliteit moeten worden benoemd. Dit hoofdstuk behandelt deelvraag 1: wat is ruimtelijke kwaliteit?

Ik besef dat het, door het dynamische en contextafhankelijke karakter van ruimtelijke kwaliteit, onmogelijk is een eenduidige definitie (inhoud) van het begrip te geven. Dat is voor het beantwoorden van de vraagstelling in dit onderzoek ook niet noodzakelijk. Daarom kies ik voor een definiëring van het begrip ruimtelijke kwaliteit door het benoemen van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit zonder deze verder in te vullen met normen of criteria.

Deze aspecten vormen samen de meest brede definitie van het begrip zoals dat in zijn algemeenheid voor gebiedsontwikkelingen beschouwd kan worden (op een abstractieniveau dat kan gelden voor *alle* gebiedsontwikkelingen). Door aan de hand van deze brede definitie te toetsen aan welke aspecten de belegger belang hecht en in welke aspecten de belegger bereid is te investeren, krijg ik inzicht in het *potentieel* aan aspecten waarbij de belegger een toegevoegde waarde kan hebben door te investeren. Per concrete gebiedsontwikkeling bepalen deze aspecten in wisselende samenstelling en met wisselende invulling de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit. De *mate* waarin het mogelijk is de belegger te betrekken en vanuit de belegger financiële middelen te genereren wordt dan ook pas in die setting duidelijk.

De volgende paragrafen weerspiegelen de zoektocht naar de verdere concretisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Doel van deze zoektocht is het construeren van een analysekader met aspecten

van ruimtelijke kwaliteit (de inhoud van het begrip) dat voorgelegd kan worden aan de belegger en waaruit vervolgens de aspecten die van belang zijn voor de belegger en waarin hij bereid is te investeren kunnen worden gedistilleerd.

Paragraaf 3.2. geeft de verkenning van het begrip ruimtelijke kwaliteit vanuit het overheidsbeleid en de onderzoekspraktijk weer. Dit leidt tot het voorlopige analysekader. In paragraaf 3.3. worden daaraan de aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit de commerciële praktijk toegevoegd. Alle aspecten samen leiden uiteindelijk tot het definitieve analysekader in paragraaf 3.4. Paragraaf 3.5. sluit vervolgens af met een samenvattende conclusie.

3.2. Ruimtelijke kwaliteit vanuit het beleid en vanuit de onderzoekspraktijk

3.2.1. Ruimtelijke kwaliteit vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid

In de beleidsontwikkeling is zichtbaar dat het begrip ruimtelijke kwaliteit sinds de laatste twee decennia een centrale plaats inneemt. In tal van nota's is getracht het begrip nader invulling te geven. Ruimtelijke kwaliteit is vanuit de positie van de rijksoverheid van oudsher een uitgangspunt vóór handelen (en dus geen resultaat van handelen) dat met behulp van definieerbare kwaliteitsbegrippen behaald kan worden. De laatste jaren is een trend zichtbaar waarbij er binnen het ruimtelijk beleid steeds meer ruimte wordt geboden aan medeoverheden en marktpartijen om naar eigen inzicht invulling te geven aan dat ruimtelijke beleid. Er is sprake van verdergaande decentralisatie, minder gedetailleerde regels en meer sturen op hoofdlijnen (kaderstellend). Bij het behalen van ruimtelijke kwaliteit is het voor de overheid van belang dat er aandacht is voor maatschappelijke belangen.

Deze paragraaf geeft een overzicht van de opvattingen over ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in de belangrijkste beleidsnotities van de overheid.

Rijksplanologische Dienst (RPD)

In de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog was het ruimtelijk beleid met name gericht op kwantiteit. Begin jaren '80 groeide het besef bij de RPD, onderdeel van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), dat er meer inhoudelijke meerwaarde aan ruimtelijke plannen zou moeten zitten. Het nastreven van ruimtelijke kwaliteit werd sinds die tijd steeds belangrijker.

Aanvankelijk probeerde de RPD het begrip te concretiseren via de termen *diversiteit*, *samenhang* en *duurzaamheid*. De RPD gaat uit van de statische kwaliteitsdefinitie waarbij kwaliteit door het opstellen van een aantal vaste criteria tot op zekere hoogte meetbaar en vergelijkbaar is. Nadat de RPD constateert dat ruimtelijke kwaliteit moeilijk objectiveerbaar is, omdat opvattingen over kwaliteit sterk plaats- en tijdgebonden zijn, wordt het begrip ingezet voor de versterking van de positie van het ruimtelijke beleid als zelfstandig beleidsveld (Verbart, 2004).

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (1988)

Het gedachtegoed van de RPD krijgt eind jaren '80 vervolg als het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt geïntroduceerd als de centrale doelstelling van het ruimtelijke beleid van de overheid. Onder leiding van de toenmalige minister van VROM, Winsemius, krijgt ruimtelijke kwaliteit een hoge prioriteit. Dit komt als volgt tot uitdrukking in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening:

'Meer kwaliteit is van groot belang voor vele beleidsterreinen. Ook het ruimtelijke beleid zelf levert een bijdrage aan de kwaliteit van ons stedelijk en landelijk gebied. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de *gebruikswaarde* van een gebied te vermeerderen, de *belevingswaarde* te verhogen en de *toekomstwaarde* te vergroten. De concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit zal daarbij van geval tot geval verschillen' (van der Toorn Vrijthoff, 2004).

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening concretiseert het begrip ruimtelijke kwaliteit in gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De grondslag voor deze driedeling ligt in de kwaliteitscriteria en eisen die de Romeinse architect Vitruvius (1^e eeuw voor Christus) aan een bouwwerk stelde. Vitruvius definieert de (architectonische) kwaliteit van een bouwwerk als de samenhang tussen: *utilitas* (gebruiks- en functionele kwaliteiten), *venustas* (schoonheid, oorspronkelijkheid, authenticiteit) en *firmitas* (constructie, stevigheid, duurzaamheid).

De kwaliteitsaspecten die in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening worden genoemd zijn:

- contrast tussen stad en land;
- diversiteit in plaats van monotonie;
- kleine afstanden tussen wonen, werken en recreëren;
- bouwen in dichtheden die voldoende draagvlak opleveren voor goede en gevarieerde voorzieningen;
- goede bereikbaarheid per openbaar vervoer van kantoren en publieksvoorzieningen;
- een mooie openbare ruimte;
- concentratie van intensieve landbouw en aaneengesloten natuurgebieden.

In deze nota wordt het accent van het ruimtelijke beleid verlegd van een defensieve benadering (gericht op het behouden van omgevingskwaliteiten, bijvoorbeeld verdediging tegenover oprukkend autogebruik) naar een meer offensieve benadering (het uitbuiten van ruimtelijke potenties, bijvoorbeeld het versterken van de concurrentiepositie van de stad). Bovendien gaat ruimtelijke kwaliteit meer een rol spelen op gebiedsniveau.

Ruimtelijke kwaliteit wordt niet meer zozeer gezien als statische maatstaf, maar als communicatiemiddel (leidraad) in concrete ontwikkelingsprocessen. Men gaat steeds meer beseffen dat ruimtelijke kwaliteit subjectief en contextgebonden is. Desondanks blijft de bewaking van kwaliteit door vooraf opgestelde criteria een regelmatig terugkerende werkwijze binnen de ruimtelijke ordening, zo ook in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (Verbart, 2004).

De communicatieve waarde wordt gezien als de kracht van de Vierde nota. Er wordt ingezet op een terugtrekkende overheid en gezamenlijke planvorming voor specifieke gebieden. Hierdoor vormt de Vierde nota een stimuleringsinstrument om te werken aan kwaliteit. Door de beschrijving van heldere concepten (eindbeelden) en het bieden van een aansprekend ontwikkelingsperspectief (een oriëntatie op kansen in plaats van problemen) worden andere overheden en marktpartijen geprikkeld om deel te nemen aan en te investeren in de uitvoering van het beleid door projecten op te zetten en uit te voeren. Voorbeelden daarvan zijn de versterking van de Mainport Schiphol, de realisatie van het sleutelproject Kop van Zuid en de ontwikkeling van Vinex-locaties.

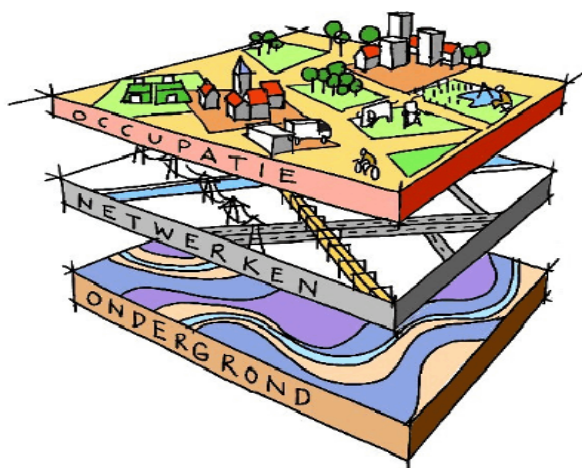
Niet alle ruimtelijke opgaven die de Vierde Nota zich ten doel heeft gesteld zijn opgelost. De nagestreefde integraliteit en de gebiedsgewijze benadering leidden tot onvoorziene complexere processen. Kritische succesfactor voor beleidsuitvoering is dat bij een veranderende context het

beleid kan worden aangepast. Met de ruimtelijke opgaven die met het beleid van de Vierde nota niet bevredigend zijn opgelost gaat de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening dan ook aan de slag.

Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (2001)

Ook in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening staat ruimtelijke kwaliteit centraal. De ruimtelijke koers uit de Vierde Nota, die uitgaat van een 'functioneel-economische' benadering, komt in de Vijfde Nota niet meer terug. In de Vijfde Nota introduceert het Rijk de *lagenbenadering* als voorwaarde voor het succesvol uitvoeren van ruimtelijke plannen.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie lagen, de ondergrond (water, bodem), de netwerken (zichtbare en onzichtbare infrastructuur, zoals wegen, waterwegen, spoorwegen, pijpleidingen, digitale netwerken, luchthavens) en de occupatie (ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk gebruik, zoals werken, wonen en recreëren), die ieder hun ruimtelijke kwaliteiten kennen. Elk van de drie lagen kent structuurdragers die de belangrijkste elementen uit de laag vertegenwoordigen en die gezamenlijk de ruimtelijke hoofdstructuur vormen.



De ruimtelijke hoofdstructuur is volgens de RPD de verbeelding van de ruimtelijke kwaliteiten van Nederland op nationale schaal. Alleen ruimtelijke afwegingen en plannen die oog hebben voor de drie lagen en de voorwaarden die zij aan het ruimtegebruik stellen kunnen toekomstgericht, duurzaam en bruikbaar zijn. De lagenbenadering gaat volgens VROM dan ook goed samen met de verschillende waarden van ruimtelijke kwaliteit: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Figuur 3.1: lagenbenadering (www.ruimtexmilieu.nl)

Lange tijd bepaalde deze lagenbenadering de randvoorwaarden voor de inrichting van de ruimte. Tegenwoordig bepalen maatschappelijke ontwikkelingen in steeds grotere mate de inrichting van de ruimte en de verhouding tussen de lagen. Dit blijkt volgens Lamberigts (2001) bijvoorbeeld uit plannen voor windparken of een vliegveld in zee of voor verstedelijking en infrastructuur in de laagst gelegen polders. Lamberigts (2001) zet een kritische kanttekening bij de lagenbenadering. Door het ontbreken van toekenning van prioriteiten aan de lagen en de afnemende sturingsmogelijkheden van de overheid door verdergaande decentralisatie betwijfelt hij of het beleid voldoende tegenwicht kan bieden aan de belangen in de occupatielaag (die voor een groot deel worden bepaald door marktpartijen en burgers). Dit kan leiden tot een groeiende druk op de kenmerken en waarden van de ondergrond, met negatieve effecten als gevolg. Als voorbeeld wordt genoemd de wijk 'Oolderveste' in Roermond waar in het winterbed van de Maas woningen worden gebouwd en de belangen van de occupatielaag (invulling woningbehoefte nabij de stad) de doorslag geeft boven de belangen van de ondergrond (waterberging, ecologische waarden).

Naast de lagenbenadering krijgt in de Vijfde Nota ook de kwaliteit op het niveau van de burger aandacht. Zijn behoefte aan en streven naar een mooie en functionele leefomgeving wordt samengevat in zeven politiek-maatschappelijke dimensies (criteria) die passen in het brede scala aan begrippen van ruimtelijke kwaliteit en die richting moeten geven aan de ruimtelijke inrichting van Nederland (zie tevens kader 3.2).

Deze criteria zijn:

- *ruimtelijke diversiteit*: de verschillen tussen stad en land moeten worden geaccentueerd;
- *economische en maatschappelijke functionaliteit*: functies als wonen, werken, mobiliteit en ontspanning mogen elkaar niet verdringen, maar moeten elkaar versterken;
- *culturele diversiteit*: mensen en groepen moeten zich op hun eigen manier kunnen ontplooiën;
- *sociale rechtvaardigheid*: de ruimtelijke omstandigheden moeten iedereen de kans bieden op een gezond bestaan;
- *duurzaamheid*: ecologisch waardevolle systemen moeten in stand blijven of worden hersteld;
- *aantrekkelijkheid*: behouden van landschaps- en stedenschoon is een cultuuropgave;
- *menselijke maat*: de inrichting van de ruimte moet passen bij de behoeften en de belevingswereld van de burgers.

Kader 3.2: zeven criteria van Ruimtelijke kwaliteit uit de Vijfde Nota RO

1. ruimtelijke diversiteit:	de verschillen tussen stad en land moeten worden geaccentueerd. Uiteenlopende stedelijke milieus en landschappen moeten hun eigen karakter kunnen behouden en versterken.
2. economische en maatschappelijke functionaliteit:	functies als wonen, werken, mobiliteit en ontspanning mogen elkaar niet verdringen, maar moeten goed op elkaar aansluiten, zodat ze elkaar versterken. Daardoor verbetert het vestigingsklimaat en wordt verspilling tegen gegaan.
3. culturele diversiteit:	mensen en groepen moeten zich op hun eigen manier kunnen ontplooiën. Er moet ruimte zijn voor een verscheidenheid aan culturele, recreatieve en bewegingsactiviteiten. De historie moet naast de technologische vernieuwingen zichtbaar blijven en waar mogelijk als inspiratiebron dienen
4. Sociale rechtvaardigheid:	de ruimtelijke omstandigheden moeten iedereen de kans bieden op een gezond bestaan. Ongelijkheid tussen sociale groepen en tussen regio's moet worden tegen gegaan. Ook lagere inkomensgroepen behoren toegang te hebben tot wonen, werken, recreatie en mobiliteit en er mag geen rijk landelijk gebied ontstaan in contrast met arme steden.
5. duurzaamheid:	ecologisch waardevolle systemen moeten in stand blijven of worden hersteld. Ook het ruimtelijk systeem van steden en platteland moet duurzaam zijn, wil het vitaal blijven in economische en sociaal-culturele zin. De ruimtelijke ordening moet bijdragen aan de bestrijding van milieuproblemen en aan de zorg voor een veilige omgeving.
6. aantrekkelijkheid	behouden van landschaps- en stedenschoon is een cultuuropgave. Er is meer aandacht nodig voor ontwerp en inrichting, niet alleen van stad en landschap, maar ook van de inpassing van infrastructuur.
7. menselijke maat:	de inrichting van de ruimte moet passen bij de behoeften en de belevingswereld van de burgers. Zij mogen niet worden overweldigd door gebouwen en infrastructuur. Waar de maatvoering groot is, verdient de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht.

Bron: VROM, 2001

Nota Ruimte (2006)

De beleidsinhoud (het 'wat') in de Nota Ruimte sluit in belangrijke mate aan bij de beleidsvoornemens uit de Vijfde Nota RO. Het is met name de manier van sturing (het 'hoe') die is veranderd ten opzichte van eerdere beleidsvoornemens. Wat betreft de sturing gaat de Nota Ruimte uit van een gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarbij het erom gaat de ruimtelijke kwaliteit van het geheel te vergroten en waarin alle betrokken partijen deelnemen. Hiermee verschuift het accent van 'ordening' en 'het stellen van beperkingen', naar 'het stimuleren van ontwikkelingen' van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Het aantal regels dat het Rijk oplegt aan anderen wordt beperkt.

Decentrale overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers worden geprikkeld mee te denken en te doen om te komen tot gebiedsgerichte en breed gedragen regionale en lokale visievorming en uitvoering van beleid. Dit maakt maatwerk in regionale of lokale context mogelijk en legt de verantwoordelijkheid zo dicht mogelijk bij betrokken partijen en burgers neer. Het moet bijdragen aan een betere benutting van ruimtelijke potenties en een verbetering van de gebiedskwaliteiten.

Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie (decentraal wat kan, centraal wat moet), deregulering (sturing op hoofdlijnen) en uitvoeringsgerichtheid.

Inhoudelijk maakt de nota onderscheid in een 'Basiskwaliteit' en 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' (RHS). De basiskwaliteit bestaat uit generieke regels (waarden) voor heel Nederland die bij alle ruimtelijke afwegingen in Nederland gelden. Deze basiskwaliteit zorgt voor een duidelijke ondergrens, met name op gebied van milieu, veiligheid, gezondheid en natuur. Het betreft onder andere geluid, stank, externe veiligheid, verontreiniging oppervlaktewater en natuur- en bodembescherming. Alle partijen die betrokken zijn bij de planvorming of -uitvoering zijn gebonden aan deze gestelde ondergrens.

De RHS bestaat uit een aantal gebieden en netwerken die het Rijk in ruimtelijke zin van grote nationale betekenis vindt (o.a. de twee mainports, de ecologische hoofdstructuur, de nieuwe sleutelprojecten en de Zuidas) en waarvoor het Rijk zichzelf een grotere verantwoordelijkheid toekent wat betreft beleidsvorming en uitvoering. Binnen deze RHS streeft het Rijk naar meer dan de basiskwaliteit, en is het ambitieniveau wat betreft bijvoorbeeld ruimtelijk ontwerp, milieuhygiënische aspecten of landschappelijke kwaliteit hoger.

Deze twee invalshoeken moeten samen een bijdrage leveren aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Kader 3.3: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in de Nota Ruimte

Ook in de Nota Ruimte wordt verwezen naar de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in relatie tot ruimtelijke kwaliteit, en wel als volgt:

Van een hoge **gebruikswaarde** is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor verschillende functies (zoals wonen en werken, maar ook recreëren en verplaatsen), deze functies elkaar niet hinderen, ze elkaar zo mogelijk versterken en ze toegankelijk zijn voor alle bevolkingslagen en -groepen.

Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, menselijke maat, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit) en afleesbaarheid van (cultuur)historie en schoonheid. Ook moet in dit verband gedacht worden aan ruimtelijke variatie (in bijvoorbeeld vorm, kleur en textuur, maar ook wat betreft afmetingen, harmonie en contrast, drukte en stilte, geluid en stank).

Bij **toekomstwaarde** gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd, zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen.

Plannen die oog hebben voor de drie lagen (ondergrond, netwerken en occupatie) en de condities die deze in het plangebied stellen, kunnen daarmee *toekomstgericht, duurzaam en bruikbaar* zijn. Ruimtelijke kwaliteit gaat dan ook goed samen met de lagenbenadering. De concrete invulling van de criteria voor ruimtelijke kwaliteit worden door betrokken partijen per situatie bepaald. Ze kunnen zowel inhoudelijk, procesmatig als financieel van aard zijn. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale RHS en de basiskwaliteit aan wat de kwaliteiten zijn.

Bron: VROM, 2006a

3.2.2. Ruimtelijke kwaliteit vanuit de onderzoekspraktijk

Na de introductie van de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in de Vierde Nota Ruimtelijke Orde zijn er verschillende pogingen gedaan deze begrippen verder te concretiseren. Men is zich ervan bewust dat ruimtelijke kwaliteit een subjectief begrip is dat contextgebonden is, en niet in harde criteria is te vangen. Toch blijkt er in de praktijk behoefte te zijn aan een verdere concretisering van dit begrip. Deze paragraaf laat de door mij gevonden meest uitgebreide pogingen hiertoe zien.

RPD

In de publicatie 'Ruimtelijk beter investeren' (1996) stelt de RPD dat de overheid, burgers en marktpartijen baat hebben bij een verdere concretisering van de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Op basis van een analyse van enkele projecten (HSL, Vinex-locaties en Schiphol) en in onderling overleg met een aantal partijen is vastgesteld welke criteria binnen de drie waarden essentieel zijn voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteit (van Vliet, 2000)

Deze criteria zijn weergegeven in onderstaande figuur:

Gebruikswaarde	Belevingswaarde	Toekomstwaarde
➤ Functionele geschiktheid ➤ Doelmatig gebruik ➤ Doelmatige aanleg ➤ Doelmatig beheer ➤ Bereikbaarheid ➤ Interferentie tussen functies	➤ Identiteit ➤ Diversiteit ➤ Herkenbaarheid ➤ Zingeving	➤ Sturende werking ➤ Doelmatigheid ➤ Uitbreidbaarheid ➤ Aanpasbaarheid ➤ Duurzame structuur

Figuur 3.2: criteria van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde volgens de RPD

Deze aanduidingen helpen volgens Hooimeijer (2001) maar in beperkte mate om grip te krijgen op de definitie van ruimtelijke kwaliteit omdat ze slechts iets operationeler zijn dan de hoofdcategorieën waar ze onder vallen. Bovendien ontbreekt het gegeven dat ruimtelijke inrichting meerdere functies of belangen moet dienen (multifunctionaliteit, schaa sprong van object naar gebied) en dat daarbij conflicten vermeden moeten en de functies elkaar onderling moeten versterken (negatieve en positieve spanningen).

Habiforum

Ook Habiforum (een kennisnetwerk met als doel het verzamelen en verspreiden van kennis op het gebied van innovatief en meervoudig ruimtegebruik) heeft besloten het begrip ruimtelijke kwaliteit nader te concretiseren. Habiforum heeft samen met de Raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuuronderzoek en het Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster een analysekader voor ruimtelijke kwaliteit ontwikkeld. Dit analysekader moet in de praktijk hulp bieden aan de uitwisseling van opvattingen over ruimtelijke kwaliteit (om op die wijze te komen tot een gedeelde opvatting) en dient tevens ter toetsing van projecten met meervoudig ruimtegebruik in de praktijk op ruimtelijke kwaliteit. De publicatie 'Kwaliteit in meervoud' (Hooimeijer, 2001) beschrijft het onderzoek naar deze concretisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

Binnen dit onderzoek wordt ruimtelijke kwaliteit als volgt gedefinieerd:

“Ruimtelijke kwaliteit is de mate waarin een ruimtelijk plan (functies, ordening, inbedding, inrichting, vormgeving, beheer) waarde toevoegt (gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde) voor belangen en belanghebbenden (economische, sociale, ecologische en culturele belangen)”.

Volgens Habiforum (www.habiforum.nl) kunnen de drie waarden worden opgesplitst naar criteria of kwaliteitskenmerken:

- Gebruikswaarde betreft aspecten als: doelmatigheid + functionele samenhang
- Belevingswaarde betreft aspecten als: diversiteit + identiteit + schoonheid
- Toekomstwaarde betreft aspecten als: duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid

Aan de drie waarden kunnen nog meer kwaliteitsaspecten worden gekoppeld. Bij gebiedsontwikkeling gaat het erom steeds aspecten te vinden die van toepassing zijn op het gebied in kwestie. In het onderzoek uit Hooimeijer kritiek op de zeven criteria zoals geformuleerd in de Nota Ruimte. Gesteld wordt dat deze niet voldoen omdat publieke belangen (economische, sociale, ecologische en culturele) en ontwerpeisen (diversiteit, identiteit, menselijke maat) door elkaar heen lopen.

Ontwerpeisen worden daarmee tot publiek belang verklaard, waarmee er eerder meer verwarring over het begrip ruimtelijke kwaliteit ontstaat dan dat verwarring wordt opgelost. Volgens Hooimeijer is er een analysekader nodig waarin ontwerpeisen en kwaliteitscriteria die daaruit voortvloeien meer eenduidig kunnen worden gekoppeld aan uiteenlopende private en publieke belangen, waardoor maatschappelijke waardering kan worden meegewogen in de beoordeling van de inrichting en ook spanningen zichtbaar kunnen worden.

Volgens Hooimeijer gaat het creëren van ruimtelijke kwaliteit verder dan het vermijden van een ruimtelijk conflict (spanning in negatieve zin). Het gaat ook om de onderlinge versterking van vormen en functies (spanning in positieve zin) door ze in tijd en ruimte te combineren. De meerwaarde die daardoor ontstaat wordt geïdentificeerd met ruimtelijke kwaliteit. Het oplossen van de spanning bestaat uit het vinden van een evenwicht tussen verschillende begrippen (eenheid en verscheidenheid, samenhang en variatie) en belangen (economie en milieu, keuzevrijheid en rechtvaardigheid). Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een normatief begrip, dat vanuit verschillende disciplines verschillend wordt beschouwd en in de tijd een wisselende invulling krijgt.

Hooimeijer *conceptualiseert* het begrip ruimtelijke kwaliteit door de opvatting over ruimtelijke kwaliteit uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening te combineren met vier kwaliteitsaspecten die door de VROM-raad geformuleerd zijn in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Daamen (2005) noemt deze vier kwaliteitsaspecten de vier dimensies van de Nederlandse maatschappij.

Uitgangspunt voor deze conceptualisering is de klassieke opvatting dat vorm en functie niet los van elkaar kunnen worden gezien. Volgens Hooimeijer is het kenmerk van de ruimtelijke inrichting dat deze het niveau van de individuele objecten overstijgt, waardoor er altijd sprake is van diverse vormen en meerdere functies en dus ook van meervoudigheid. Hierbinnen moeten diverse belangen met elkaar verenigd worden.

In een matrix verbindt Hooimeijer de *maatschappelijke belangen* en verschillende waarden (ontwerpeisen) met elkaar. Door sleutelbegrippen en accenten uit verschillende visies te positioneren in de matrix laat hij zien hoe ruimtelijke kwaliteit geïnterpreteerd wordt in de beleids- en onderzoekspraktijk. Hierdoor ontstaat een matrix (figuur 3.3) met op de ene as de reeks gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde en op de andere as de reeks economische doelmatigheid, sociale rechtvaardigheid, ecologische duurzaamheid, culturele identiteit (te interpreteren als belangen: economische-, sociale-, ecologische en culturele belangen). Op de kruispunten in de matrix worden vervolgens trefwoorden gezet die gezamenlijk als basis dienen voor de conceptualisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. De visie op ruimtelijke kwaliteit die op nationaal niveau is ontwikkeld en is vastgelegd in de opeenvolgende nota's vormt het aanknopingspunt voor verdere invulling van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	➤ Allocatie-efficiency ➤ Bereikbaarheid ➤ Externe Effecten ➤ Multi-purpose	➤ Toegang ➤ Verdeling ➤ Deelname ➤ Keuze	➤ Veiligheid, hinder ➤ Verontreiniging ➤ Verdroging ➤ Versnippering	➤ Keuzevrijheid ➤ Verscheidenheid ➤ Ontmoeting
Belevingswaarde	➤ Imago ➤ Attractiviteit	➤ Ongelijkheid ➤ Verbondenheid ➤ Veiligheid	➤ Ruimte, Rust ➤ Schoonheid ➤ Gezondheid	➤ Eigenheid ➤ Schoonheid ➤ Contrast
Toekomstwaarde	➤ Stabiliteit/flexibiliteit ➤ Agglomeratie ➤ Cumulatieve attractie	➤ Insluiting ➤ Cultures of Poverty	➤ Voorraden ➤ Ecosystemen	➤ Erfgoed ➤ Integratie ➤ Vernieuwing

Figuur 3.3: matrix ruimtelijke kwaliteit (Habiforum matrix)

Volgens Hooimeijer laat de matrix zien dat de zevendeling uit de Nota Ruimte maar een gedeeltelijke weergave is van ruimtelijke kwaliteit. De groene cellen in de matrix geven de accenten weer die de VROM Raad in de Nota Ruimte legt.

Hooimeijer stelt expliciet dat de matrix niet moet worden gezien als objectieve criteria voor ruimtelijke kwaliteit. De aspecten van ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in de matrix zijn aandachtspunten bij het formuleren van een ambitie, geen normen waaraan voorstellen kunnen worden getoetst. Deze aandachtspunten kunnen in het begin van het proces worden ingebracht om een gedeeld begrip en een gemeenschappelijke taal te ontwikkelen bij de formulering van de ambitie.

Het is zinvol te vermelden dat de vier belangen maatschappelijke belangen betreffen die voortkomen uit het beleid van de overheid. Dit beleid is geformuleerd voor een hoog schaalniveau (het ruimtelijke beleid voor Nederland) en niet voor het niveau van een specifieke stedelijke gebiedsontwikkeling. De aspecten van ruimtelijke kwaliteit zoals aangegeven in bovenstaande matrix kunnen afhankelijk van het schaalniveau waarop over ruimtelijke kwaliteit wordt gesproken en de soort ontwikkeling wel of niet van toepassing zijn en ook inhoudelijk verschillen.

3.2.3. Samenvatting ruimtelijke kwaliteit vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid en vanuit de onderzoekspraktijk

In de vorige twee paragrafen heb ik een overzicht gegeven van de ontwikkeling van het begrip ruimtelijke kwaliteit in het beleid en in de onderzoekspraktijk. Hieruit komen diverse aspecten van ruimtelijke kwaliteit naar voren. In bijlage 1 zijn deze aspecten samengevat opgenomen. Er zijn veel pogingen ondernomen het begrip ruimtelijke kwaliteit inhoud te geven. In de diverse literatuur die ik heb verzameld wordt telkens terug gegrepen op de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening, de Nota Ruimte en de Habiforum Matrix. Deze zijn hier ook aan de orde gekomen. Vanuit het beleid en de onderzoekspraktijk beschouw ik dit overzicht dan ook als een goede weergave van de inhoud van ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijk beleid

De diverse beleidsnota's geven een overzicht van de speerpunten en aandachtsvelden in de laatste twee decennia binnen het ruimtelijke beleid van de overheid. De driedeling gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde wordt hierbij geïntroduceerd. Bij het behalen van ruimtelijke kwaliteit is het voor de overheid van belang dat er aandacht is voor maatschappelijke belangen zoals ecologische, culturele, economische en sociale belangen. Zichtbaar is dat gedurende de tijd het begrip meer inhoud heeft gekregen (er zijn aspecten toegevoegd) en accenten anders zijn komen te liggen. De overheid is meer gaan beseffen dat ruimtelijke kwaliteit subjectief en contextgebonden is en daardoor geen statische maatstaf is maar een communicatiemiddel in concrete ontwikkelingsprocessen. Naast de inhoud is in het beleid ook de wijze van sturing op ruimtelijke kwaliteit veranderd. Deze is langzaam verschoven van kaderstellend (toelatingsplanologie) naar het stimuleren van ontwikkelingen (ontwikkelingsplanologie).

Onderzoekspraktijk

De visies op ruimtelijke kwaliteit uit de diverse beleidsnota's zijn aanleiding geweest voor de onderzoekspraktijk om het begrip ruimtelijke kwaliteit nader te concretiseren. Dit is door de RPD gebeurd door de aspecten van ruimtelijke kwaliteit te koppelen aan de drie in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening gedefinieerde waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Habiforum koppelt de aspecten van ruimtelijke kwaliteit bovendien aan de vier maatschappelijke belangen die een rol spelen in de ruimtelijke ordening op nationaal niveau.

Ook in de onderzoekspraktijk wordt beseft dat de aspecten van ruimtelijke kwaliteit niet statisch en normatief zijn, maar aandachtspunten bij het formuleren van een gezamenlijke ambitie en een gedeeld kwaliteitsbegrip. De invulling ervan kan per gebiedsontwikkeling verschillen.

3.2.4. Voorlopig analysekader

De Habiforum matrix is voor zover ik heb kunnen achterhalen de meest uitgebreide en complete poging om te komen tot een inhoudelijke definiëring van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Deze biedt dan ook de beste basis voor verdere completering van het begrip ruimtelijke kwaliteit en het definitieve analysekader.

De insteek vanuit de drie waarden en vier belangen vind ik interessant. Temeer omdat deze in de discussie over ruimtelijke kwaliteit telkens terug komen. Bovendien leidt deze insteek tot een beter overzicht in de veelheid aan aspecten doordat er een ordening plaatsvindt. Ook dit is reden deze matrix te gebruiken als uitgangspunt voor verdere uitwerking van het analysekader.

Maatschappelijke belangen				
	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	➤ Allocatie-efficiency ➤ Bereikbaarheid ➤ Externe Effecten ➤ Multi-purpose	➤ Toegang ➤ Verdeling ➤ Deelname ➤ Keuze	➤ Veiligheid, hinder ➤ Verontreiniging ➤ Verdroging ➤ Versnippering	➤ Keuzevrijheid ➤ Verscheidenheid ➤ Ontmoeting
Belevingswaarde	➤ Imago ➤ Attractiviteit	➤ Ongelijkheid ➤ Verbondenheid ➤ Veiligheid	➤ Ruimte, Rust ➤ Schoonheid ➤ Gezondheid	➤ Eigenheid ➤ Schoonheid ➤ Contrast
Toekomstwaarde	➤ Stabiliteit/flexibiliteit ➤ Agglomeratie ➤ Cumulatieve attractie	➤ Inclusie ➤ Cultures of Poverty	➤ Voorraden ➤ Ecosystemen	➤ Erfgoed ➤ Integratie ➤ Vernieuwing

Figuur 3.4: voorlopig analysekader

Kanttekening

De Habiforum matrix behoeft naar mijn mening wel de volgende kanttekening. In deze matrix worden *maatschappelijke belangen* (economische doelmatigheid, sociale rechtvaardigheid, ecologische duurzaamheid, culturele identiteit) en de verschillende waarden met elkaar verbonden. Dit is voornamelijk een insteek vanuit het perspectief van de overheid en haar rol te zorgen voor een kwalitatief goede leefomgeving voor de burgers (maatschappij). Commerciële belangen (marktbelangen) ontbreken of zijn niet expliciet zichtbaar in de matrix. Ook fysieke, tastbare aspecten zoals aanwezigheid groen en water, kwaliteit openbare ruimte en materiaalgebruik komen niet duidelijk naar voren.

Een tweede kanttekening is dat de Habiforum matrix een redelijk hoog abstractieniveau kent. Van sommige begrippen is niet direct duidelijk wat ermee wordt bedoeld. In de verdere uitwerking van het analysekader moet hiermee rekening worden gehouden.

Tot slot koppelt Habiforum ruimtelijke kwaliteit aan ontwerpeisen. Ruimtelijke kwaliteit is naar mijn mening niet volledig maakbaar door ontwerp. Je kunt gebouwen en de omgeving zodanig ontwerpen dat er een zo hoog mogelijke kwaliteit wordt gerealiseerd, maar ruimtelijke kwaliteit is ook in grote

mate afhankelijk van hoe de gebruikers van de ruimte met deze ruimte omgaan. De beheerfase speelt daarbij een belangrijke rol (toekomstige kwaliteit). Het begrip moet dus in een breder perspectief worden beschouwd dan alleen vanuit het ontwerp.

Verder onderzoek noodzakelijk

Ten behoeve van dit onderzoek is een zo compleet mogelijke definitie van ruimtelijke kwaliteit gewenst, waarbij niet alleen het begrip vanuit het oogpunt van de overheid wordt beschouwd maar ook vanuit het oogpunt van de markt.

Voor de belegger staat het lange termijn rendement op de portefeuille centraal. De belegger heeft daarmee een commercieel belang. Aspecten van ruimtelijke kwaliteit die van positieve invloed zijn op het rendement zijn voor de belegger interessant. Dat wil overigens niet zeggen dat de belegger geen belang hecht aan of niet bereid is te investeren in aspecten van ruimtelijke kwaliteit die betrekking hebben op het maatschappelijke belang, of dat aspecten van ruimtelijke kwaliteit die behoren tot het maatschappelijke niet eveneens tot het commerciële belang behoren. Die conclusie zou hier te voorbarig zijn.

Wel geeft dit aan dat het voor dit onderzoek noodzakelijk is de insteek vanuit het commerciële belang mee te nemen. Vastgesteld moet worden of de definitie van ruimtelijke kwaliteit volgens Habiforum, en dus ook volgens het voorlopig analysekader, de definitie van ruimtelijke kwaliteit volgens de markt (vanuit het commerciële belang) voldoende weergeeft. Met andere woorden: is de definitie voldoende compleet wanneer je deze bekijkt vanuit het perspectief van de overheid én vanuit de markt ofwel vanuit ruimtelijke kwaliteiten die het maatschappelijke belang én het commerciële belang vertegenwoordigen.

3.3. Ruimtelijke kwaliteit vanuit de commerciële praktijk

Voor het construeren van een volledig analysekader moeten de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die onder het commerciële belang vallen inzichtelijk worden gemaakt. Deze paragraaf geeft hier invulling aan.

3.3.1. Alternatief onderzoekskader vanuit beleggingspraktijk

Over de rol en inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling voor marktpartijen, en in het bijzonder de belegger, heb ik in de literatuur nauwelijks weinig informatie kunnen vinden. Ik veronderstel dat dat komt door het relatief nieuwe vakgebied van integrale gebiedsontwikkeling en het feit dat de markt in de praktijk nog niet zo lang betrokken is bij visievorming over en de realisatie van ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling.

Om de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit te completeren vanuit het oogpunt van de markt heb ik daarom gezocht naar een alternatieve wijze om de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die betrekking hebben op het commerciële belang inzichtelijk te maken. Omdat de belegger in dit onderzoek centraal staat heb ik deze gevonden in de beleggingspraktijk en wel door literatuur met betrekking tot vastgoed- en beleggingskunde en taxatieleer te bestuderen.

Voor de belegger staat het behalen van rendement voorop. De belegger baseert zijn investeringsbeslissingen mede op factoren die dit rendement beïnvloeden. In hoofdstuk 1 is gesteld dat ruimtelijke kwaliteit van invloed is op het directe en indirecte rendement van een belegging en daarmee op de investeringsbeslissing van een belegger. Met andere woorden, beleggers zouden bij hun locatiekeuze of objectkeuze het aspect ruimtelijke kwaliteit moeten betrekken. Factoren die van

invloed zijn op de investeringsbeslissingen van een belegger kunnen hierdoor aanknopingspunten bieden voor de definiëring van het begrip ruimtelijke kwaliteit vanuit het commerciële belang. Voor het vervolg van het onderzoek wordt aangenomen dat deze factoren de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit vanuit het commerciële belang vertegenwoordigen.

Uit de literatuur komt naar voren dat bij investeringsbeslissingen van beleggers kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren een rol spelen:

- *kwaliteitsbepalende factoren*: dit zijn factoren die van belang zijn voor de locatie- en object keuze van een belegger. Deze factoren zeggen iets over de door de belegger gewenste kwaliteit van de locatie of het gebouw.
- *waardebepalende factoren*: dit zijn factoren die de waarde (het rendement) van het onroerend goed bepalen. Deze waardebepalende factoren bepalen in financiële zin de kwaliteit van de belegging, maar hebben veelal ook betrekking op de kwaliteit van de locatie en het object.

Selectie op raakvlakken met ruimtelijke kwaliteit

Niet alle kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren hebben raakvlakken met ruimtelijke kwaliteit. Om een voorbeeld te noemen: de lengte van een huurcontract, de hoogte van de huurprijs of de hoogte van de exploitatielasten zijn wel van invloed op de waarde van het onroerend goed, maar hebben geen (directe) raakvlakken met ruimtelijke kwaliteit. De technische kwaliteit en indeelbaarheid van een gebouw zijn wel van invloed op de keuze voor een object, maar hebben eveneens geen raakvlakken met de ruimtelijke kwaliteit.

Alleen de factoren die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit zijn relevant voor dit onderzoek. De selectie van deze factoren heb ik gemaakt aan de hand van de (door mij enigszins aangepaste) definities van het begrip ruimtelijke kwaliteit, zoals weergegeven in paragraaf 2.2:

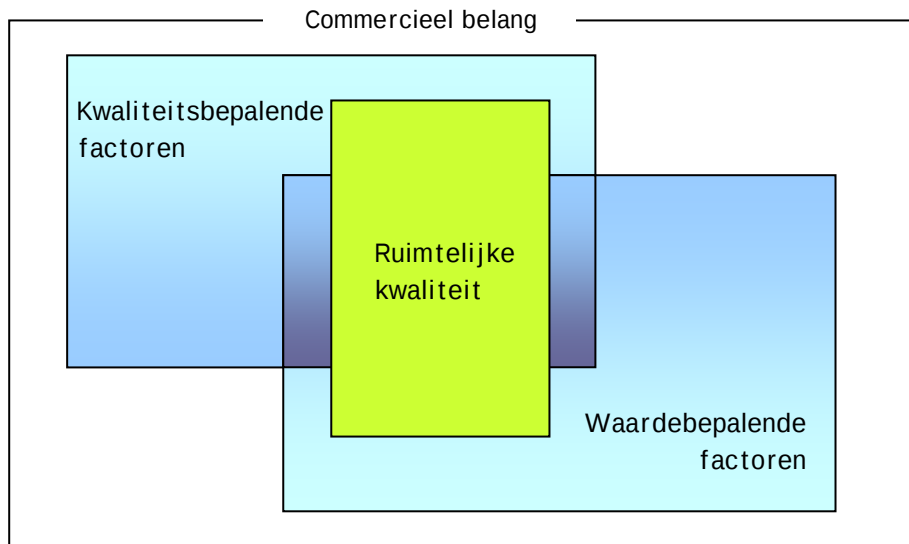
“De met het oog *of met het gevoel* waarneembare kwaliteit van een gebied in zijn ruimtelijke samenhang, primair gezien vanuit een optiek van (gewenste) vormgeving”

“het samenspel van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde”.

Een hoge gebruikswaarde wordt bereikt als in elkaars omgeving gesitueerde functies elkaar niet hinderen, maar ondersteunen of versterken. Belevingswaarde heeft betrekking op hoe de gebouwde omgeving eruit ziet *of op basis van gevoel beleefd wordt*. Toekomstwaarde wil zeggen dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving zodanig is dat deze lang meekan en dat er in de loop van de tijd aanpassingen mogelijk zijn aan de veranderende eisen.

Uit beide definities blijkt duidelijk dat ruimtelijke kwaliteit betrekking heeft op de omgeving. Ik heb dan ook alleen de factoren die betrekking hebben op de omgeving, d.w.z. de locatie of het gebied waarvan het vastgoed deel uit maakt en de buitenzijde van het gebouw (deze maakt onderdeel uit van de omgeving) geselecteerd. Daarnaast heb ik geselecteerd op factoren die betrekking hebben op het gebiedsniveau.

Een ander heb ik als volgt schematisch weergegeven:



Figuur 3.5: alternatief onderzoekskader

Het groene vlak geeft de factoren weer die relevant zijn voor dit onderzoek omdat ze betrekking hebben op ruimtelijke kwaliteit.

In paragraaf 3.3.2. en 3.3.3 wordt eerst uitgebreid ingegaan op de verschillende factoren. Bij het weergegeven van de factoren heeft de selectie naar factoren die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit al plaatsgevonden. Vervolgens worden deze factoren in paragraaf 3.3.4. samengevoegd tot aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het commerciële belang.

3.3.2. Kwaliteitsbepalende factoren

Factoren die de kwaliteit van een locatie of object bepalen zijn van invloed op de investeringsbeslissing van de belegger. Mede op basis van deze factoren kiest de belegger een bepaalde locatie of een bepaald object. Dit impliceert, zoals bovenstaande figuur weergeeft, overigens niet automatisch dat deze factoren ook waardebepalend zijn voor de belegger in termen van extra rendement op het vastgoed.

Op de kwaliteit van het object heeft een belegger meer invloed dan op de kwaliteit van een locatie. Met name de ontwikkelende belegger bepaalt de objectkwaliteit vanaf het moment van planvorming grotendeels autonoom (natuurlijk binnen de daarvoor bestaande regelgeving, zoals bestemmingsplan en bouwbesluit). De locatiekwaliteit is afhankelijk van tal van factoren en actoren waar de belegger geen of minder grip op heeft. Door deel te nemen in het proces van gebiedsontwikkeling kan de belegger deze kwaliteit samen met de bij de gebiedsontwikkeling betrokken partijen definiëren en daarop ook invloed uitoefenen.

De kwaliteitsbepalende factoren worden geïnventariseerd aan de hand van de literatuur van van Gool (1993, 2001) en de Real Estate Norm (1994).

Kwaliteitsbepalende factoren volgens van Gool

Kwaliteit van de locatie

Bij de kwaliteit van de locatie voor de belegger gaat het volgens van Gool (2001) met name om de specifieke kenmerken van de locatie voor bestaande of toekomstige huurders (het nut dat de huurder aan de locatie kan ontleen). Deze kenmerken worden beoordeeld in het licht van concurrerende locaties. Een kwalitatief goede locatie moet de ruimtegebruiker een goed productiemilieu bieden en de belegger een goed investeringsklimaat. Van Gool onderscheidt:

- de bereikbaarheid per auto en per openbaar vervoer;
- de parkeergelegenheid;
- de nabijheid ten opzichte van klanten en relaties;
- status, atmosfeer, representativiteit van de locatie (de herkenbaarheid en uitstraling);
- de aantrekkelijkheid van de omgeving;
- het voorzieningenniveau (wonen, water en winkelen);
- de ontwikkeling van vraag en aanbod van soortgelijke ruimte in de omgeving (invloed op leegstand);
- de ontwikkeling van de omgeving (bestemmingsplannen geven hierover informatie).

Van Gool onderschrijft het belang van het streven van huurders, eigenaren en lokale overheden om de kwaliteit van de locatie en het pand hoog te houden en daarvoor tijdig tot actie over te gaan.

Kwaliteit van het object

Bij de kwaliteit van het pand voor de belegger maakt van Gool onderscheidt tussen inkomenssituatie, technische, juridische en fiscale aspecten. Alleen de technische aspecten hebben direct betrekking op de aard van het onroerend goed en daarmee op de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien hebben, zoals eerder aangegeven, alleen kwaliteitsaspecten die betrekking hebben op de buitenzijde van het gebouw raakvlak met de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer ik deze selectie toepas, resteren de volgende aspecten:

- de staat van onderhoud en onderhoudsgevoeligheid (gebruik van duurzame materialen);
- bodemvervuiling;
- het uiterlijk, de zichtbaarheid en de uitstraling (representativiteit, imago);
- de parkeermogelijkheden;
- de veiligheid.

Kwaliteitsbepalende factoren volgens de Real Estate Norm

De Real Estate Norm (REN) is een methode die is ontwikkeld om de kwaliteit van vastgoed, zowel de kwaliteit van de locatie als van het object, aan de hand van eenduidige definities bespreekbaar te maken. Voor de locatie worden aspecten op omgevingsniveau behandeld en daarna verbijzonderd naar het perceel waarop het gebouw zich bevindt. De REN heeft tot doel de communicatie over locaties en gebouwen te vergemakkelijken en te verbeteren. Enerzijds bevat de REN normatieve maatstaven, anderzijds wordt ook onderschreven dat bepaalde aspecten niet objectief te bepalen zijn. Deze aspecten zijn afhankelijk van de tijdsperiode, trends en visies.

Dit sluit uit aan bij de zienswijze van o.a. van der Toorn Vrijthoff en Talstra (2004) en Hooimeijer (2001) die stellen dat het begrip ruimtelijke kwaliteit met name als communicatiemiddel moet worden gebruikt en dat betrokkenen per situatie samen tot overeenstemming moeten komen over de concretisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

De REN maakt onderscheid in de volgende modules die informatie geven over de kwaliteit van de locatie en het pand:

- Module functionele kwaliteit (gebruikswaarde)
- Module ruimtelijk-visuele kwaliteit (belevingswaarde)
- Module technische kwaliteit (technische staat): deze betreft de binnenzijde van het gebouw en wordt daarom hier verder buiten beschouwing gelaten
- Module milieukwaliteit

Opvallend is dat de eerste twee modules de begrippen gebruikswaarde en belevingswaarde noemen, begrippen die (in een latere periode) ook in de beleidsnotities van de overheid terugkomen.

Onderstaand is een selectie gemaakt naar die aspecten uit de REN voor kantoren die betrekking hebben op de locatie en op de buitenzijde van het pand, en daarmee een relatie hebben met het begrip ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteit van de locatie

Functionele kwaliteit:

- bereikbaarheid: met de auto en het openbaar vervoer;
- aanwezigheid van voorzieningen zoals restaurants, banken, postkantoor, ontspannings- en recreatiemogelijkheden en winkels;
- openbare veiligheid, d.w.z. afwezigheid van vandalisme, zwerfvuil, randgroepen, graffiti (ofwel schoon, heel en veilig);
- parkeren: parkeercapaciteit;
- hinder: afwezigheid geluidsoverlast, stankoverlast, windoverlast.

Ruimtelijk visuele kwaliteit

- type omgeving: industrieterrein, woonwijk, binnenstedelijk gebied, kantorenpark;
- standing omgeving (afwerkingsniveau): aanwezigheid groenvoorziening, de mate van stedenbouwkundige samenhang, hoogwaardige architectuur;
- afwerking terrein: hoogwaardig materiaalgebruik voor verharding, aanwezigheid beplanting en vijvers en waterpartijen.

Kwaliteit van het object

Functionele kwaliteit

- hoofdentree van het gebouw: voldoende zichtbaar, herkenbaar;
- integraal toegankelijk: kan het gebouw door iedereen zelfstandig betreden worden.

Ruimtelijk visuele kwaliteit

- verschijningsvorm (type gebouw): historisch, modern, high tech;
- identiteit: mate waarin het gebouw herkenbaar is en onderscheidend vermogen heeft;
- afwerkingsniveau exterieur: eenvoudig, standaard, hoogwaardig materiaal gebruik.

Milieukwaliteit

- toepassing duurzame energiebronnen: zoals zonne-energie, windenergie, warmte-koude opslag, stadsverwarming (leidt tot betere luchtkwaliteit);
- duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik: onderhoudsarm materiaalgebruik, hergebruik van bestaande materialen en panden.

3.3.3. Waardebepalende factoren

De waardebepalende factoren zijn geïnterviewd aan de hand van de literatuur van de Kousemaeker (1994, 2002) en ten Have (2000)

Waardebepalende factoren volgens de Kousemaeker

In relatie tot de waarde van professioneel vastgoed acht de Kousemaeker in zijn boek 'Praktijkaspecten vastgoed' onderstaande waardebepalende aspecten van belang. Deze aspecten hebben met name betrekking op het objectniveau. In bredere zin en in een iets andere context zijn deze factoren ook van toepassing op gebiedsniveau.

- inbedding in de directe omgeving: stedenbouwkundige inpassing, aard van de omgeving (representativiteit), belendende bebouwing;
- esthetische en architectonische kwaliteit: zowel meetbare factoren (hoog afwerkingniveau, bepaalde stijl) als niet meetbare factoren (eigen gezicht, prestige, status);
- grootschaligheid;
- multipurpose karakter (multifunctionaliteit) en aanpassingsmogelijkheden: de mate waarin het object kan worden aangepast aan de wensen of eisen die daaraan door verschillende gebruikers worden gesteld, omvang van het gebouw en uitbreidbaarheid zijn hier aspecten van;
- bestemming in relatie tot de splitsbaarheid, uitbreidbaarheid, multifunctionaliteit en aanpasbaarheid functie;
- trendgevoeligheid;
- milieuaspecten: grondvervuiling, asbest;
- splitsbaarheid;
- bouwkundige staat: onderhoudssituatie, gebruikte materialen;
- onderhoudsgevoelige karakter en onderhoudssituatie;
- belevingswaarde;
- ontsluiting: bereikbaarheid met het openbaar vervoer, ligging ten opzichte van autosnelwegen en nabijheid luchthaven;
- parkeermogelijkheden: naarmate een locatie of object een meer publiekgerichte functie heeft is de invloed van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen van groter belang.

Waardebepalende factoren volgens Ten Have

Ten Have (2000) definieert in zijn boek 'Taxatieleer onroerende zaken' twee soorten invloedsfactoren die een rol spelen bij de waardering van onroerend goed, enerzijds de externe en algemene invloedsfactoren en anderzijds de interne objectkwaliteit.

Externe en algemene invloedsfactoren:

Dit zijn factoren van algemene aard die veelal op de wat langere termijn en op een indirecte wijze invloed uitoefenen op de waarde. De waarde(ontwikkeling) van onroerende zaken is volgens ten Have sterk afhankelijk van politieke, sociale en economische ontwikkelingen. De externe invloedsfactoren worden onderscheiden in macrogegevens en regionale, plaatselijke en buurtontwikkelingen. De macrogegevens hebben geen betrekking op het gebiedsniveau, deze worden hier verder buiten beschouwing gelaten.

Op plaatselijk niveau onderscheid ten Have:

- transport: infrastructuur;
- ruimtelijke structuur: ligging t.o.v. stadscentrum;
- het karakter van de plaats: industriële, commerciële, politieke, studenten steden.

Op buurtniveau onderscheid ten Have:

- samenstelling onroerende zaken: de mate van veroudering, leegstand, verblijfskwaliteit, bouwactiviteiten en verhouding eigendom-huur;
- economische buurtkarakteristieken: de aanwezigheid van commerciële voorzieningen zoals winkels, restaurants, postkantoren, apotheken, bioscopen, tankstations en schoonheidssalons;
- afstand tot deze voorzieningen, bereikbaarheid van deze voorzieningen;
- openbare buurtkarakteristieken: aanwezigheid openbare voorzieningen zoals wegen, openbaar groen, straatmeubilair, fiets- en wandelroutes, openbare parkeergelegenheden, openbaar vervoer, openbare dienstverlening zoals scholen, medische hulpverlening, politie, brandweer;
- algemene buurtkarakteristieken: relatie tussen buurt en verdere omgeving in de zin van:
 - o uitwisselbaarheid van functies;
 - o bereikbaarheid van grootstedelijke voorzieningen;
 - o kwaliteit van het openbaar vervoer;
 - o bereikbaarheid met de auto, de fiets en te voet;
 - o overlast zoals geluidshinder, stankoverlast, trillingen en roetuitstoot;
 - o kwaliteit van de architectuur en stedenbouwkundige opzet;
 - o imago van de buurt.

Interne invloedsfactoren

Met interne invloedsfactoren bedoelt Ten Have invloedsfactoren die intrinsiek zijn aan het vastgoed. Het gaat daarbij om fysieke, economische en juridische kwaliteit. De economische kwaliteit en juridische kwaliteit vallen (deels) onder het in paragraaf 3.3.1. gestelde selectiecriteria doordat ze betrekking hebben op de omgeving. Ze hebben echter geen directe raakvlakken met ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden worden deze factoren hier verder niet benoemd.

Onder fysieke kwaliteit verstaat Ten Have de elementen die fysiek waarneembaar zijn, zoals de locatie, de bouwaard, de buurt, de esthetische kwaliteit (architectuur), de functionele kwaliteit, de staat van onderhoud, de indeling, de waterloop, de infrastructuur (bereikbaarheid), gebouwen en installaties. 'Fysieke kwaliteit' impliceert dat het gebouw zodanige eigenschappen bezit dat het actuele en alternatieve gebruik haalbaar is;

Ten Have zoomt voor wat betreft fysieke kwaliteit (de locatiekwaliteit en bouwkundige kwaliteit) verder in op onderstaande waardebeïnvloeders:

Kwaliteit van de locatie:

- de aanwezigheid van groenvoorzieningen;
- sociaal (bewoners)milieu in de buurt;
- bereikbaarheid: per openbaar vervoer en auto;
- goede naam van de locatie, buurt of wijk (imago);
- voldoende (openbare) parkeermogelijkheden.
- aanwezigheid (of bereikbaarheid) van stedelijke voorzieningen (winkels, bioscopen, ziekenhuizen, uitgaansleven, scholen en banken);
- afwezigheid van geluidshinder, verkeersoverlast, stank, vervuiling;
- afwezigheid van vandalisme;
- goede onderhoudstoestand van de omgeving;

Bouwkundige kwaliteit:

- omvang (grootschaligheid);
- staat van onderhoud;
- architectuur en vormgeving, kleurstelling en materiaalgebruik;
- inrichting van de omgeving;
- indeelbaarheid en flexibiliteit.

Ten Have beschrijft ook een aantal waardeverminderende factoren. Dit zijn ook waardebepalende aspecten, namelijk in negatieve zin. Ten Have maakt onderscheidt in:

Fysieke of technische factoren

- slijtage door normaal gebruik;
- verslechtering of schade door weersinvloeden, ongedierte of veroudering;
- schade door onoordeelkundig gebruik, vandalisme en brand;
- verslechtering door leegstand.

Functionele veroudering

- verouderde of slechte architectuur;
- niet meer optimaal functionerende indeling van de gebruikruimte i.v.m. gewijzigde inzichten en ontwikkelingen;
- verouderd materiaal gebruik;
- mate van verspilling; hoge onderhoudskosten of slechte energiebesparende maatregelen.

Externe veroudering

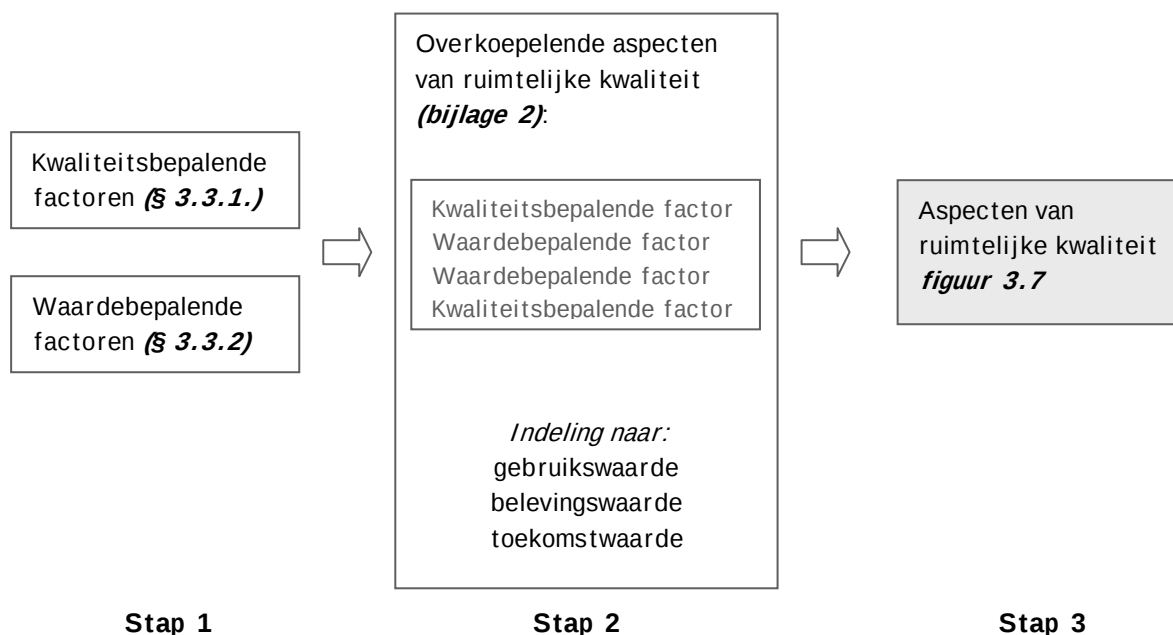
- omgevingsgevaaren en overlast: omgevingslawaaai, trillingen, rook, vuil;
- verandering in soorten en kwaliteit van bebouwing in de omgeving: bouwhoogte, bebouwingsintensiteit, gebruiksbepalingen;
- gebruiken van de bewoners: wijze van bewoning, veroudering populatie, leegstand en verloederen van de omgeving.

3.3.4. Samenvatting ruimtelijke kwaliteit vanuit de beleggingspraktijk

De inventarisatie van kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren uit de voorgaande twee paragrafen leidt tot een zeer uitgebreide opsomming van factoren die betrekking hebben op ruimtelijke kwaliteit. Deze factoren vertegenwoordigen, zoals eerder aangenomen, de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit vanuit het oogpunt van de markt (commerciële belang).

Verschillende factoren zijn meerdere malen genoemd of hebben duidelijke raakvlakken met elkaar. Niet alle raakvlakken zijn direct zichtbaar omdat de omschrijving van de factoren verschilt. Ordening in deze factoren is noodzakelijk om tot een overzichtelijke en hanteerbare benoeming van aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het commerciële belang te komen. Figuur 3.6. laat zien hoe deze ordening plaatsvindt.

Op basis van de inventarisatie van de kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren (stap 1) heb ik een aantal overkoepelende aspecten van ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd (stap 2). Elk overkoepelend aspect bestaat uit een aantal met elkaar samenhangende kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren. Omdat de aspecten ten behoeve van het construeren van een definitief analysekader moeten worden toegevoegd aan het voorlopige analysekader uit paragraaf 3.2.4. zijn de aspecten bovendien ingedeeld naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Deze indeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de in paragraaf 3.3.1. weergegeven definities van deze waarden. Hieruit ontstaan vervolgens de aspecten van ruimtelijke kwaliteit, met korte omschrijving, die het commerciële belang vertegenwoordigen (stap 3).



Figuur 3.6: ordening van kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren

Sommige aspecten kunnen naar mijn idee onder meerdere waarden vallen, dat blijkt uit figuur 3.7. In die gevallen heb ik een keuze gemaakt voor de eerst genoemde waarde. Deze keuze is subjectief.

Een uitgebreid overzicht van de wijze waarop de ordening van de diverse factoren heeft plaatsgevonden naar de door mij gedefinieerde overkoepelende aspecten van ruimtelijke kwaliteit (stap 2) is te vinden in bijlage 2. Hier volsta ik met het noemen van de gedefinieerde overkoepelende aspecten van ruimtelijke kwaliteit en een korte beschrijving daarvan (stap 3, figuur 3.7).

Commercieel belang		
Aspect van ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsbepalende / waardebepalende factor	Bijbehorende waarde
Bereikbaarheid	Bereikbaarheid (per auto en openbaar vervoer)	Gebruikswaarde
Parkeren	Parkeergelegenheid en -capaciteit: naarmate een locatie of object een meer publiekgerichte functie heeft is de invloed van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen van groter belang.	Gebruikswaarde
Nabijheid klanten en relaties	Nabijheid t.o.v. klanten en relaties	Gebruikswaarde
Identiteit, herkenbaarheid, uitstraling (gebied en gebouw)	Status, atmosfeer, representativiteit, uitstraling, onderscheidend vermogen van de locatie (de herkenbaarheid en uitstraling)	Belevingswaarde
Imago, representativiteit (goede naam)	Goede naam van de locatie, buurt of wijk, status, atmosfeer (imago)	Belevingswaarde
Staat van onderhoud (gebouw en gebied)	De staat van onderhoud gebouw en omgeving: onderhoudssituatie, bouwkundige staat	Belevingswaarde/ toekomstwaarde

Aspect van ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsbepalende / waardebepalende factor	Bijbehorende waarde
Aanwezigheid voorzieningen en bereikbaarheid daarvan	Aanwezigheid (of bereikbaarheid) van (stedelijke) voorzieningen: (wonen, water en winkelen, restaurants, postkantoor, bioscopen, ontspannings- en recreatiemogelijkheden, ziekenhuizen, uitgaansleven, scholen, banken)	Gebruikswaarde
Duurzaamheid (materiaalgebruik)	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik: onderhoudsarm materiaalgebruik, hergebruik van bestaande materialen en panden	Toekomstwaarde
Duurzaamheid (energiebronnen)	Toepassing duurzame energiebronnen: zoals zonne-energie, windenergie, warmte-koude opslag, stadsverwarming (leidt tot betere luchtkwaliteit).	Belevingswaarde/ Toekomstwaarde
Duurzaamheid (flexibiliteit, aanpasbaarheid)	de mate waarin het object kan worden aangepast aan de wensen of eisen die daaraan door verschillende gebruikers worden gesteld. Trendgevoeligheid, omvang van het gebouw, indeling en uitbreidbaarheid zijn hier aspecten van (bestemming geeft randvoorwaarden i.r.t. splitsbaarheid, uitbreidbaarheid, multifunctionaliteit, aanpasbaarheid functie).	Toekomstwaarde
Schoon, heel, veilig (openbare veiligheid)	afwezigheid vandalisme, zwerfvuil, randgroepen, graffiti	Belevingswaarde/ Gebruikswaarde
Hinder/milieu	Hinder: afwezigheid geluidsoverlast, verkeersoeverlast, roetuitstoot, rook, vuil, stankoverlast, trillingen, windoverlast, geluidshinder, Milieuaspecten: grondvervuiling, asbest	Belevingswaarde
Esthetische / architectonische kwaliteit	Esthetische en architectonische kwaliteit: zowel meetbare factoren als architectuur en vormgeving, kleurstelling en materiaalgebruik, afwerkingniveau, bepaalde stijl als niet meetbare factoren eigen gezicht, prestige, status.	Belevingswaarde
Stedenbouwkundige opzet (samenhang, grootschaligheid)	mate van stedenbouwkundige samenhang, stedenbouwkundige inpassing, inbedding in directe omgeving, belendende bebouwing, omvang (grootschaligheid)	Belevingswaarde
Kwaliteit materiaalgebruik	hoogwaardig materiaalgebruik voor terrein en gebouw	Belevingswaarde
Sociale kwaliteit	sociaal (bewoners)milieu in de buurt gebruiken van de bewoners: wijze van bewoning, veroudering populatie	Toekomstwaarde/ Belevingswaarde
Kwaliteit/Inrichting openbare ruimte (groen, water, meubilair)	inrichting van de omgeving, aanwezigheid openbaar groen, waterpartijen, vijvers, straatmeubilair	Belevingswaarde
Kwaliteit van de omgeving (leegstand)	de ontwikkeling van vraag en aanbod van soortgelijke ruimte in de omgeving (invloed op leegstand);	Belevingswaarde

Figuur 3.7: aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het commerciële belang

Met het benoemen van de commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit wordt ook de kanttekening uit paragraaf 3.2.4. ondervangen. Zoals uit bovenstaande figuur blijkt zijn er nu ook fysieke aspecten opgenomen in de definitie van ruimtelijke kwaliteit

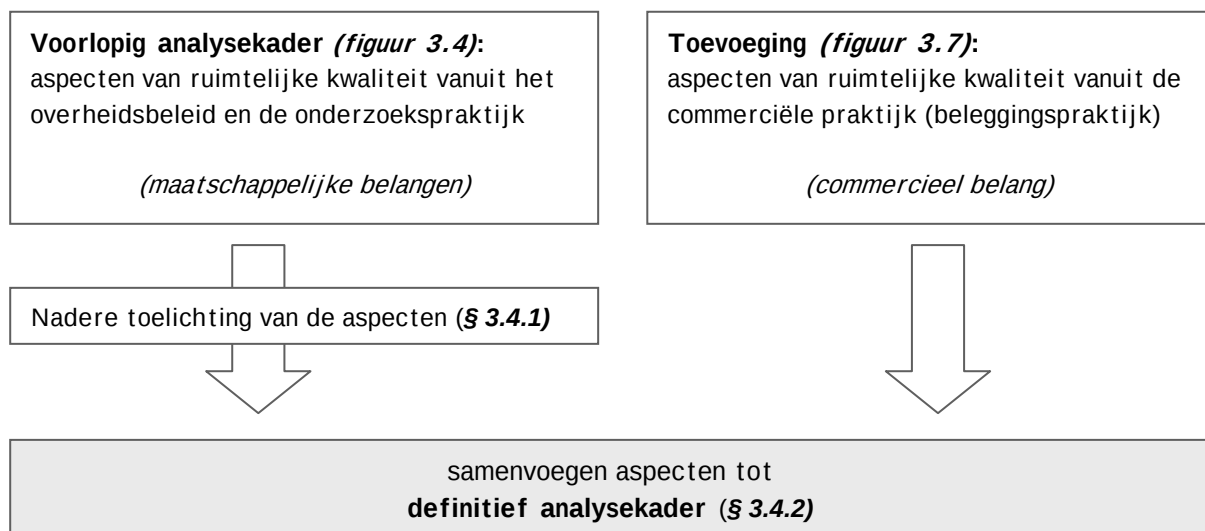
3.4. Construeren definitief analysekader

Ten behoeve van het construeren van het definitieve analysekader moeten aan de aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het overheidsbeleid en de onderzoekspraktijk (zoals samengevat in het voorlopige analysekader in figuur 3.4), de aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit de beleggingspraktijk (zoals samengevat in figuur 3.7) worden toegevoegd.

Uit de analyse van de aspecten van ruimtelijke kwaliteit in de voorgaande paragrafen blijkt dat er sprake is van enige overlap tussen aspecten vanuit het commerciële belang en aspecten vanuit de maatschappelijke belangen. Deze overlap is niet voor alle aspecten direct volledig zichtbaar omdat, zoals eerder geconcludeerd, een aantal van de begrippen uit de Habiforum matrix die zijn overgenomen in het voorlopige analysekader nog enigszins abstract zijn. Zonder in criteria of normen te vervallen hebben ze verdere toelichting nodig om de overlap duidelijker zichtbaar te maken. Deze toelichting is bovendien noodzakelijk voor het praktijkonderzoek. Alleen de term allocatie efficiëntie, of agglomeratie, zegt een belegger naar verwachting onvoldoende om te kunnen bepalen of hij belang hecht aan dit aspect en bereid is hierin te investeren.

Voordat ik over ga naar het construeren van een definitief analysekader zal ik eerst de begrippen uit het voorlopig analysekader nader toelichten.

Voor de duidelijkheid zijn de hiervoor beschreven stappen om te komen tot een definitief analysekader in onderstaand schema gezet.



Figuur 3.8: proces construeren definitief analysekader

3.4.1. Nadere toelichting begrippen voorlopig analysekader

In de publicatie *Kwaliteit in Meervoud* (Hooimeijer, 2001) zijn de begrippen uit de matrix voor twee soorten gebieden, Stationslocaties en Waardevolle Cultuurlandschappen, verder geoperationaliseerd. Deze operationalisering heeft mij geholpen de begrippen uit het voorlopige analysekader van een toelichting te voorzien.

Inzicht in wat Habiforum bedoelt met de begrippen (aspecten van ruimtelijke kwaliteit) heeft mij er bovendien toe aangezet enkele van deze begrippen samen te voegen tot één aspect van ruimtelijke kwaliteit. Het betreft begrippen die raakvlakken met elkaar hebben en in de omschrijving niet duidelijk onderscheidend van elkaar zijn.

In onderstaande tabel zijn de diverse (samengevoegde) begrippen voorzien van een korte omschrijving weergegeven. Voor een uitgebreidere omschrijving verwijs ik naar bijlage 3.

Economisch belang en gebruikswaarde:	
Allocatie efficiëntie:	intensiteit van het ruimtegebruik, efficiënt gebruik van schaarse ruimte
Bereikbaarheid:	bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer of fiets
Stimulerende effecten:	combinatie van functies die elkaar versterken
Meervoudig ruimtegebruik:	diversiteit aan functies, efficiënte afhandeling van activiteiten optimalere benutting infrastructuur, nieuwe product-markt combinaties
Economisch belang en belevingswaarde:	
Imago:	scheiding van functies die elkaar qua beleving in de weg zitten
Aantrekkelijkheid:	benutting van diversiteit in de levendigheid van de locatie (verschillende vervoersmiddelen en verschillende functies).
Menselijke maat:	de inrichting van de ruimte moet passen bij de behoeften en de belevingswereld van de burgers. Zij mogen niet worden overweldigd door gebouwen en infrastructuur.
Mooie openbare ruimte:	Inrichting van de openbare ruimte
Economisch belang en toekomstwaarde:	
Stabiliteit/flexibiliteit:	de mogelijkheden tot kwantitatieve en kwalitatieve groei
Agglomeratie:	compositie van functies gericht op samenwerking (directe contacten)
Cumulatieve attractie:	onderlinge versterking van culturele en economische activiteiten en belevenissen waardoor de gebruikers langer binnen het gebied worden gehouden
Sociaal belang en gebruikswaarde:	
Toegang:	verwijderen ruimtelijke restricties/toegankelijkheid van de locatie voor verschillende gebruikers met verschillende vervoermiddelen op verschillende tijdstippen
Eerlijke verdeling /deelname/sociale keuzeruimte:	creëren van mogelijkheden in de ruimte voor verschillende sociale groepen, bijvoorbeeld Kansen creëren op de woningmarkt voor sociale groepen en voorkomen van concentratie negatieve omgevingsfactoren.
Sociaal belang en belevingswaarde:	
Ongelijkheid/ verbondenheid/sociale veiligheid:	Het gevoel van veiligheid wordt beïnvloed door de inrichting, maar ook wanneer bijvoorbeeld de openbare ruimte wordt ingenomen door bepaalde sociale groepen (bijvoorbeeld drugsverslaafden) waardoor uitsluiting plaatsvindt van anderen.

Sociaal belang en toekomstwaarde:	
Insluiting/cultures of poverty:	tegengaan van het proces van segregatie van kansarmen door ruimtelijke concentratie van hulpbronnen (wonen, werken, recreëren) op breed toegankelijke plekken (insluiting voorkomt cultures of poverty).
Ecologisch belang en gebruikswaarde:	
Veiligheid:	het gaat er hierbij om zo min mogelijk personen bloot te stellen aan veiligheidsrisico's door conflicterende functies te scheiden (vb scheiding van personen- en vrachtvervoer).
Hinder, verontreiniging	voorkomen geluidshinder, geurhinder, bodem, lucht en waterverontreiniging
Verdroging en versnippering:	dit heeft m.n. betrekking op de kwaliteit van de natuurlijke gebieden. Verdroging ontstaat door winning van drinkwater en versnippering ontstaat door vormgeving van verkeerswegen en vervoerslijnen van en naar de locatie (heeft dus minder relatie met de locatie zelf)
Ecologisch belang en belevingswaarde:	
Rust en ruimte:	ruimte betreft de afwisseling open en gesloten gebied rust betekent stilte en ontspannenheid.
Schoonheid der natuur:	afwezigheid vervuiling
Gezondheid:	beleving van veiligheid en gezondheidsrisico's a.g.v. diverse maatschappelijke activiteiten (vb ongelukken met transport gevaarlijke stoffen, gezondheidsrisico's a.g.v. afvalstorten en -verbranding)
Ecologisch belang en toekomstwaarde:	
Voorraden/ ecosystemen:	efficiënt ruimtegebruik (eerst leegstand en braakliggend terrein invullen), investeringen in duurzame energie (bijv. zonne energie), reductie autoverkeer door bereikbaarheid via andere vervoersmiddelen
Cultureel belang en gebruikswaarde:	
Keuzevrijheid:	ruime keuze uit vervoermiddelen en variëteit van functies (assortiment aan goederen en diensten dat wordt aangeboden), voor elk wat wils.
Verscheidenheid:	verscheidenheid in beleving, verscheidenheid in gebruik (diversiteit in culturele en recreatieve ruimten)
Ontmoeting:	o.a. inrichting van de openbare ruimte voor culturele uitingen die uitnodigen tot kennisname/ontmoeting.
Cultureel belang en belevingswaarde:	
Eigenheid:	belang van de plek (raakvlak met identiteit)
Schoonheid/contrast:	esthetische kwaliteit, de juiste contrasten tussen druk en rustig, het creëren van overzicht, her vermijden van blinde vlekken
Cultureel belang en toekomstwaarde:	
Erfgoed:	behoud en inpassing van cultuurhistorische kenmerken of kwaliteiten in een gebied (cultureel erfgoed, waaronder gebouwen).
Integratie/vernieuwing:	door integratie van nieuwe elementen vernieuwt de cultuur zich.

Figuur 3.9: toelichting begrippen voorlopig analysekader

3.4.2. *Samenvoeging van aspecten tot definitief analysekader*

Nu de begrippen uit het voorlopige analysekader (aspecten van ruimtelijke kwaliteit die vallen onder de maatschappelijke belangen) duidelijk zijn kunnen deze worden samengevoegd met de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die vallen onder het commerciële belang.

Hierdoor ontstaat het definitieve analysekader dat de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit weergeeft zowel vanuit het overheidsbeleid en de onderzoekspraktijk als vanuit de commerciële praktijk.

In eerste instantie had ik de intentie een kolom commercieel belang aan het voorlopige analysekader toe te voegen. Door de gedeeltelijke overlap tussen de commerciële en maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit heb ik daar uiteindelijk toch niet voor gekozen. Dit om te voorkomen dat dezelfde aspecten in meerdere kolommen van het analysekader terugkomen.

Een aparte kolom voor het commerciële belang is bij nader inzien ook niet noodzakelijk omdat *alle* aspecten die het commerciële belang vertegenwoordigen onder de noemer economisch belang, sociaal belang, ecologisch belang of cultureel belang kunnen worden ondergebracht. Deze vier belangen krijgen daarmee wel een andere invalshoek (context). Het zijn niet meer belangen puur vanuit een maatschappelijke insteek, maar algemene belangen (categorieën) die zowel het belang van de overheid en de burgers als ook het belang van de markt vertegenwoordigen. Het economisch belang bevat hierdoor in het definitieve analysekader bijvoorbeeld aspecten die voor de overheid belangrijk zijn in het kader van de concurrentiepositie van het gebied en aspecten die voor de belegger belangrijk zijn in het kader van de invloed op het rendement van de belegging.

Nu de aspecten van commerciële belang niet worden ondergebracht in een aparte kolom, zullen ze ten behoeve van de inpassing in het definitieve analysekader moeten worden onderverdeeld naar de categorieën economisch belang, sociaal belang, ecologisch belang en cultureel belang. In bijlage 4 is zichtbaar onder welke categorie de diverse aspecten zijn ondergebracht.

Hoe de verschillende aspecten (vanuit de maatschappelijke belangen en het commerciële belang) worden samengevoegd en geïntegreerd tot één analysekader is zichtbaar in bijlage 5. Hier volsta ik met het weergeven van het resultaat van deze samenvoeging: het definitieve analysekader.

Doordat er geen aparte kolom is toegevoegd voor het commerciële belang is de herkomst van de verschillende aspecten niet meer zichtbaar. In de matrix heb ik de daarom de commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit via aparte kleuraanduiding onderscheiden van de maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Dit biedt een inzicht in waar accenten liggen van de markt en de overheid en waar de overlap zit. Ook maakt dit achteraf makkelijker zichtbaar of de belegger een voorkeur heeft voor een bepaald soort aspecten.

De volgende kleuraanduiding wordt gehanteerd:

Groen:	aspecten van ruimtelijke kwaliteit die vallen onder de maatschappelijke belangen
Rood:	aspecten van ruimtelijke kwaliteit die vallen onder het commerciële belang
Oranje:	'gezamenlijke' belangen: aspecten die zowel onder een maatschappelijke belang als onder het commerciële belang vallen.

Dit leidt tot onderstaand definitieve analysekader (figuur 3.10).

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie: intensiteit van het ruimtegebruik, efficiënt gebruik van schaarse ruimte	Toegang: verwijderen ruimtelijke restricties/toegankelijkheid van de locatie voor verschillende gebruikers met verschillende vervoermiddelen op verschillende tijdstippen	Externe veiligheid: veiligheidsrisico's verlagen gebruikswaarde van een gebied. Zonerings (het uit elkaar trekken van functies met veiligheidsrisico's, v.b. scheiding van personen- en vrachtovervoer) of matigende maatregelen (geluidsscherm) is een veel toegepaste oplossing	Keuzevrijheid: ruime keuze uit vervoermiddelen en variëteit van functies (assortiment aan goederen en diensten dat wordt aangeboden), voor elk wat wils.
	Bereikbaarheid: bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer of fiets	Eerlijke verdeling/Deelname/Sociale keuzeruimte: creëren van mogelijkheden in de ruimte voor verschillende sociale groepen	Afwezigheid verontreiniging/hinder: voorkomen geluidshinder, geurhinder, bodem, lucht en waterverontreiniging, asbest	Culturele verscheidenheid: verscheidenheid in beleving, verscheidenheid in gebruik (diversiteit in culturele en recreatieve ruimten)
	Stimulerende effecten: combinatie van functies die elkaar versterken			Ontmoeting: o.a. inrichting van de openbare ruimte voor culturele uitnodigingen die uitnodigen tot kennisname/ontmoeting.
	Meervoudig ruimtegebruik (diversiteit aan functies): efficiënte afhandeling van activiteiten, optimalere benutting infrastructuur, nieuwe product-markt combinaties			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen: winkels, bioscoop, ziekenhuizen, uitgaansleven, scholen, banken			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/Identiteit: vermijden negatieve spanning, exclusiviteit, herkenbaarheid en uitstraling van de locatie; eigen gezicht (onderscheidendheid), status, atmosfeer, representativiteit van de locatie	Gelijkwaardigheid/verbondenheid / sociale veiligheid: d.m.v. beheer en ontwerp voorkomen van enge plekken en toe-eigening van de ruimte door bepaalde groepen (v.b. verslaafden).	Rust en ruimte: ruimte betreft de afwisseling open en gesloten gebied rust betekent stilte en ontspanning.	Eigenheid: belang van de plek (raakvlak met identiteit)
	Aantrekkelijkheid: benutting van diversiteit in de levendigheid van de locatie (verschillende vervoermiddelen en verschillende functies).	Schoon, heel, veilig: afwezigheid vandalisme, zwerfvuil, randgroepen, graffiti	Schoonheid der natuur: afwezigheid vervuiling	Schoonheid der cultuur/contrast: Hierbij gaat het om esthetische kwaliteit, de juiste contrasten tussen druk en rustig, het creëren van overzicht, het vermijden van blinde vlekken, etc.
	Esthetische en architectonische kwaliteit: hoogwaardige architectuur, bepaalde stijl, vormgeving, hoogwaardig materiaalgebruik		Gezonde leefomgeving: beleving van veiligheid en gezondheidsrisico's a.g.v. diverse maatschappelijke activiteiten (v.b. ongelukken met transport gevaarlijke stoffen, gezondheidsrisico's a.g.v. afvalstorten en – verbranding)	
	Stedenbouwkundige opzet: mate van stedenbouwkundige samenhang, grootschaligheid			
	Inrichting openbare ruimte: materiaalgebruik, aanwezigheid groen, water, straatmeubilair			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit: uitbreidbaarheid en aanpasbaarheid: de mate waarin het object kan worden aangepast aan de wensen of eisen die daaraan door verschillende gebruikers worden gesteld. Omvang van het gebouw en aanpasbaarheid (w.b. functie) en uitbreidbaarheid zijn hier aspecten van.	Iedereen aan boord: Tegengaan van het proces van segregatie van kansarmen door ruimtelijke concentratie van hulpbronnen (wonen, werken, recreëren) op breed toegankelijke plekken (insluiting voorkomt cultures of poverty).	Ecologische voorraden/gezonde ecosystemen: efficiënt ruimtegebruik (eerst leegstand en braakliggend terrein invullen), investeringen in duurzame energie (bijv. zonne-energie), reductie autoverkeer door bereikbaarheid via andere vervoersmiddelen	Erfgoed: behoud en inpassing van cultuurhistorische kenmerken of kwaliteiten in een gebied (cultureel erfgoed, waaronder gebouwen).
	Agglomeratie: compositie van functies gericht op samenwerking (directe contacten)	Sociale kwaliteit: gebruiken van de bewoners: wijze van bewoning, veroudering populatie, leegstand, verloedering van de omgeving	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik: onderhoudsarm materiaalgebruik, hergebruik van bestaande panden	Integratie/vernieuwing: door integratie van nieuwe elementen vernieuwt de cultuur zich.
	Cumulatieve attractie (gebundelde aantrekkelijkheid): Koppeling van doelmatigheid (efficiënt afwikkelen activiteiten) aan beleving (diversiteit aan leuke dingen) houdt gebruikers langer binnen het gebied			

Figuur 3.10: Definitief analysekader

Het perspectief van het analysekader

Onder meer van der Toorn Vrijthoff (2004) en Hooimeijer (2001) geven aan dat het begrip ruimtelijke kwaliteit met name als communicatiemiddel moet worden ingezet. Voor elk gebied geldt een andere invulling van het begrip en per situatie moeten de betrokken partijen samen tot overeenstemming komen over de concretisering ervan.

Ook het hier geconstrueerde analysekader moet in dat daglicht bekeken worden. Het analysekader geeft op *hoofddlijnen* inzicht in de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit door het benoemen van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit. De concrete invulling van de aspecten vindt op gebiedsniveau en in samenspraak met de betrokken actoren plaats. Deze concrete invulling is zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven niet noodzakelijk voor het perspectief van dit onderzoek: inzicht krijgen in de potentie tot het genereren van middelen vanuit de belegger.

Wel noodzakelijk voor dit inzicht is het benoemen van de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die voor de belegger van belang zijn en waarin de belegger bereid is te investeren. Dit analysekader vormt daarbij een hulpmiddel. Het vergemakkelijkt de communicatie met de belegger omdat het zichtbaar maakt wat onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan. Het kader laat bovendien zien dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan architectuur of aankleding van de openbare ruimte, aspecten die veelal besproken worden als het gaat om ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van de mij beschikbare literatuur heb ik de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit zo compleet mogelijk weergegeven. Het is zinvol te vermelden dat deze matrix geen blauwdruk is. Wellicht zijn er aspecten die door mij onder één noemer geschaard zijn die andere voldoende onderscheidend achten om apart te noemen. Andere aspecten komen op meerdere plaatsen in de matrix terug en dienen wellicht juist onder één noemer opgenomen te worden. Ook is deze matrix niet statisch is. Beseft moet worden dat het hier een momentopname van de inhoud van ruimtelijke kwaliteit gaat. Het begrip ruimtelijke kwaliteit is nog steeds in ontwikkeling en zal dat in de toekomst ook blijven. Bepaalde aspecten zullen meer of juist minder de nadruk krijgen. Ook zullen er aspecten toegevoegd worden of komen te vervallen.

3.5. Conclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag 'wat is ruimtelijke kwaliteit' uit hoofdstuk 1 beantwoord. Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft inhoud gekregen aan de hand van onderzoek naar de visies op dit begrip vanuit het overheidsbeleid, de onderzoekspraktijk en de commerciële praktijk. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het opstellen van een analysekader dat de inhoud (definitie) van ruimtelijke kwaliteit weergeeft. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit dit hoofdstuk weergegeven.

Behoefte aan meer inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit

De inhoudelijke discussie over ruimtelijke kwaliteit neemt een belangrijke plaats in bij gebiedsontwikkeling. Er is sterke behoefte aan meer inhoud van het begrip.

Ruimtelijke kwaliteit geen eenduidige definitie

Het contextafhankelijke en dynamische karakter van ruimtelijke kwaliteit maakt een eenduidige definitie van de inhoud van het begrip onmogelijk. Hierdoor verschilt de invulling van het begrip in de vorm van concrete criteria of maatstaven per gebied of gebiedsontwikkeling.

Eenduidigheid door middel van het benoemen van aspecten

Door het benoemen van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit (zonder daar concrete invulling aan te geven in de vorm van criteria) geef ik op een abstractieniveau dat kan gelden voor alle gebiedsontwikkelingen een definitie van ruimtelijke kwaliteit (in de breedst mogelijke vorm). Per

gebiedsontwikkeling bepalen deze aspecten in wisselende samenstelling en met wisselende invulling de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit, zowel maatschappelijk als commercieel belang

In het beleid over ruimtelijke ordening is veel geschreven en gediscussieerd over het begrip ruimtelijke kwaliteit. Dit leidt niet tot een scherpe definitie van het begrip.

Habiforum heeft vanuit de onderzoekspraktijk de meest uitgebreide poging gedaan het begrip te concretiseren, echter met een maatschappelijke insteek en een hoog abstractieniveau. Commerciële aspecten en fysieke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn door Habiforum onvoldoende belicht. Wel biedt de door Habiforum ontwikkelde matrix voor dit onderzoek de beste basis voor verdere definiëring en completering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Door aan deze matrix aspecten van commercieel belang (vanuit een insteek van de markt) en fysieke aspecten toe te voegen ontstaat een complete (brede) definitie van ruimtelijke kwaliteit en is de zoektocht naar de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit voor dit onderzoek voltooid.

Weinig literatuur beschikbaar over inhoud ruimtelijke kwaliteit voor de markt c.q. belegger

In de literatuur is weinig informatie beschikbaar over welke inhoud de markt of de belegger aan het begrip ruimtelijke kwaliteit geeft. Dit bemoeilijkt de inhoudelijke definiëring van ruimtelijke kwaliteit vanuit het commerciële belang. Reden voor het gebrek aan literatuur kan zijn dat het een relatief nieuw vakgebied is voor de markt.

Inhoud ruimtelijke kwaliteit, tevens analysekader

Het definitieve analysekader bevat aspecten van ruimtelijke kwaliteit die de inhoud van dit begrip, op basis van de mij beschikbare literatuur, in de breedst mogelijke vorm vertegenwoordigen. Dit analysekader combineert de categorieën economisch belang, sociaal belang, ecologisch belang en cultureel belang met de waarden gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde en bevat aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het maatschappelijk belang (overheid) en vanuit het commercieel belang (markt). Aan de hand van dit kader kan in de praktijk onderzocht worden aan welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit een belegger belang hecht en in welke aspecten hij bereid is te investeren.

Het analysekader is niet statisch en geen blauwdruk. Het dient als instrument om de communicatie over de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit richting de belegger te vergemakkelijken. Door dit instrument wordt helder wat onder het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan.

Zichtbaar is dat er weinig overlap zit tussen aspecten van maatschappelijk belang en aspecten van commercieel belang. De commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit voegen extra inhoud aan het begrip ruimtelijke kwaliteit toe. De toevoeging van deze aspecten aan het analysekader is daarmee zinvol en belangrijk voor dit onderzoek.

Ook is zichtbaar dat de aspecten van commercieel belang zich concentreren binnen de categorie economisch belang. Dit is verklaarbaar vanuit het feit dat de belegger winstgedreven is. Daarbinnen is weer een accent zichtbaar binnen het vak belevingswaarde.

4 *Ruimtelijke kwaliteit: proces*

In het vorige hoofdstuk is de inhoud van ruimtelijke kwaliteit uitgebreid aan de orde gekomen. Naast een inhoudelijke opgave kent ruimtelijke kwaliteit ook een stuuropgave. Deze stuuropgave betreft de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit tot stand komt. Proces speelt hierbij een cruciale rol (Hooimeijer, 2001).

Sterker nog, inhoud en proces van ruimtelijke kwaliteit kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het begrip ruimtelijke kwaliteit krijgt namelijk veelal inhoud gedurende het proces van gebiedsontwikkeling. Het is het resultaat van de visie van de participanten in het proces. Deze visie wordt deels vooraf vastgelegd in operationele eisen, maar ook gedurende het proces in eisen die door intensieve communicatie tussen de betrokken partijen tot stand komen.

Door de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie worden marktpartijen steeds eerder in het proces van gebiedsontwikkeling betrokken. Het feit dat er invloed uitgeoefend kan worden op de planvorming is voor veel marktpartijen reden om vroegtijdig te participeren.

In hoofdstuk 1 heb ik verondersteld dat betrokkenheid van de belegger in een zo vroeg mogelijk stadium van een gebiedsontwikkeling (bij het definiëren van de visie op ruimtelijke kwaliteit) perspectief biedt om middelen vanuit de belegger te genereren voor het creëren en het toekomstig beheren van deze ruimtelijke kwaliteit. Dit vanuit de gedachte dat meedenken en meebeslissen leidt tot meebetalen.

In het praktijkonderzoek ga ik in op de vraag of vroegtijdige participatie in het gebiedsontwikkelingsproces, en daarmee zeggenschap over de ruimtelijke kwaliteit, voor beleggers daadwerkelijk een reden is om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Daaraan voorafgaand bespreek ik in dit hoofdstuk meer in het algemeen de rol van vroegtijdige participatie in het proces van totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit. Dit hoofdstuk behandelt deelvraag 4: welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?

Paragraaf 4.1. geeft een beeld van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteit in de diverse procesfasen aan de orde komt. In paragraaf 4.2. wordt ingegaan op de rol van participatie van partijen in het proces van gebiedsontwikkeling bij het totstandkomen van ruimtelijke kwaliteit. Paragraaf 4.3. zoomt meer specifiek in op redenen voor vroegtijdige betrokkenheid van de belegger in het proces. Tot slot wordt dit hoofdstuk in paragraaf 4.4. afgesloten met een conclusie.

4.1. Ruimtelijke kwaliteit in het proces van gebiedsontwikkeling

Van 't Verlaat (2005) stelt dat het gedurende het gehele proces van stedelijke gebiedsontwikkeling draait om een optimalisatie van de drie hoekpunten. Dit impliceert dat ruimtelijke kwaliteit vanaf de beginfase (initiatiefase) van het proces van gebiedsontwikkeling aan de orde komt.

Hooimeijer (2001) sluit zich hierbij aan. Volgens hem wordt in de beginfasen van het gebiedsontwikkelingsproces in belangrijke mate de grondlegging gedaan voor het gedeeld kwaliteitsbegrip. De ideevorming over ruimtelijke kwaliteit begint volgens hem al in de initiatiefase.

Dat ruimtelijke kwaliteit in alle procesfasen aan de orde komt illustreert ook onderstaande tekst gebaseerd op Daamen (2005), van 't Verlaat (2005), VROM (2004, 2006) en Dauvellier (2003).

Initiatiefase

In de initiatiefase ontstaat het initiatief om in een bepaald gebied tot stedelijke gebiedsontwikkeling over te gaan. In deze fase gaat het om de invulling van het plangebied op hoofdlijnen en wordt de gezamenlijke *ambitie* en het *ambitieniveau* van de gebiedsontwikkeling vastgesteld (dit kan zowel in woorden als in beelden). Om de ambitie te kunnen vaststellen moet de context waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaatsvindt helder worden zodat de gewenste positionering van het gebied kan worden bepaald. Daarbij gaat het om het analyseren van relevante maatschappelijke ontwikkelingen, het relevante beleid op hogere schaalniveaus, de wijze van ontsluiting via infrastructuur en de vertaling van functies in het gebied. In deze fase moet in grote lijnen al een beeld ontstaan van het gewenste toekomstig gebruik en de sfeer van het betreffende gebied. Ook de relatie van het gebied met zijn omgeving is daarbij belangrijk. Het resultaat kan zijn dat een programma van eisen voor de gebiedsontwikkeling wordt opgesteld.

Het bepalen van de ambitie is onderwerp van een proces, waarbij draagvlak moet worden gecreëerd bij de partijen die in deze fase, maar ook in volgende fasen, betrokken zijn. Het moet een *gezamenlijk gedragen ambitie* worden.

Ruimtelijke kwaliteit wordt in deze fase vastgelegd door middel van ruimtelijke schetsen en het vaststellen van de visie op de ruimtelijke structuur (die uiteindelijk dient als uitgangspunt voor het masterplan).

Planvormingsfase

Nadat de gezamenlijke ambitie is vastgesteld start de planvormingsfase (ook wel haalbaarheidsfase genoemd). Op basis van een programma van eisen wordt in de planvormingsfase onderzocht welke kwaliteiten in een gebied kunnen worden gebruikt en ontwikkeld, al of niet in combinatie met elkaar. Inzicht in de identiteit van een plek is een voorwaarde. Bovendien is *visie* op de ontwikkelingsmogelijkheden op de langere termijn nodig.

In deze fase komen ruimtelijke structuren en concepten in beeld. De ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteiten worden met elkaar geconfronteerd en gecombineerd in ruimtelijke structuurbeelden. Dit leidt vervolgens tot een masterplan, een vlekkenplan of een structuurvisie. Maar ook een beeldkwaliteitplan, stedenbouwkundig ontwerp, of een bestemmingsplan zijn plannen die in deze fase de ruimtelijke kwaliteit vastleggen.

De meeste samenwerking tussen betrokken partijen ontstaat in deze planvormingsfase. Dit is immers het moment om de verschillende initiatieven op elkaar af te stemmen en de mogelijkheden voor realisatie te onderzoeken. Deze fase is zeer belangrijk in het proces om te komen tot een *gedeeld kwaliteitsbegrip*. In deze fase zal de grootste slag worden gemaakt in de definiëring van de uiteindelijke kwaliteit. Ook is deze fase in hoge mate bepalend voor het succes tijdens de volgende fasen. De intentie moet zijn om zoveel mogelijk belanghebbenden bij de plannen te betrekken. Verschillende belangen en aspecten moeten zodanig in het proces worden geïncorporeerd dat het leidt tot een uitvoerbaar plan.

Realisatiefase

In de realisatiefase worden inrichtingsvoorstellen uitgewerkt en projecten geformuleerd. In deze fase wordt ruimtelijke kwaliteit projectmatig uitgewerkt in inrichting en vormgeving die uiteindelijk leiden tot het toevoegen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde aan het gebied, voortbouwend op de gesignaleerde gebiedskwaliteit. Vormgeving en haalbaarheid zijn daarbij belangrijk. In deze fase moeten alle goede intenties van de initiatiefase en de planvormingsfase worden waargemaakt. Een belangrijke voorwaarde voor succes is dat de concretisering en vormgeving van kwaliteit goed

aansluit op wensen van de gebruikers van het gebied. Het goed op elkaar afstemmen van delen van het plan is essentieel voor de kwaliteit van het eindresultaat.

Beheerfase (gebruiksfase)

In de beheerfase (gebruiksfase) wordt duidelijke of de plannen en ingrepen ook leiden tot kwaliteit die de gebruiker herkent en waardeert. De beleving van kwaliteit wordt daarbij steeds belangrijker. Ruimtelijke kwaliteit moet in deze fase gezien en gevoeld kunnen worden.

Om de kwaliteit in stand te houden en ontwikkelingsruimte te bieden (kwaliteit moet vaak groeien tijdens het gebruik) is onderhoud en beheer van de ruimte nodig. Pas als mensen en natuur bezit gaan nemen van de ruimte ontstaat levendige kwaliteit. De plannen en projecten uit de vorige fase moeten voldoende flexibiliteit bezitten en ruimte bieden aan gebruikers en beheerders om de kwaliteit zelf in te vullen en vorm te geven.

Bij het beheer kan onderscheid worden gemaakt tussen beheer van de openbare ruimte en beheer van de gebouwen (in bredere zin gebouwexploitatie). De exploitatie en het beheer en onderhoud van de opstallen zijn meestal in handen van de eigenaren en gebruikers van het vastgoed. Bij commercieel vastgoed zal er in de gebruiksfase gestuurd worden op waardeontwikkeling. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte gebeurt meestal vanuit de overheid. Wel is ook hierbij steeds meer betrokkenheid van private partijen zichtbaar.

In deze fase moet worden omgegaan met het spanningsveld tussen het goed op peil houden van het beheer van het gebied en het onder druk staan van de financiële middelen en de politieke prioriteit.

Rode draad

In de loop van het planproces verandert de benaderingswijze van ruimtelijke kwaliteit. Dauvellier (2003) spreekt van een verschuiving van programmakwaliteit naar gebiedskwaliteit naar projectkwaliteit naar gebruikskwaliteit, waarbij het accent achtereenvolgens ligt op streven, plannen, maken en beleven. Het gaat hierbij steeds om een en dezelfde ruimtelijke kwaliteit die telkens vanuit een andere bril, en vaak ook door andere personen, wordt bekeken. Van belang is de ruimtelijke kwaliteit steeds als dezelfde rode draad te zien gedurende het hele proces. Alleen op die manier is ruimtelijke kwaliteit te operationaliseren.

4.2. Visies op het ontstaan van een gedeeld kwaliteitsbegrip

Gebiedsontwikkeling is een complexe opgave omdat veel belangen van uiteenlopende partijen samenkomen. Het is belangrijk om gedurende het proces te komen tot een door de bij de gebiedsontwikkeling betrokken partijen gedeelde definitie van ruimtelijke kwaliteit. Volgens Daamen (2005) moeten in de beginfasen zoveel mogelijk partijen die kunnen bijdragen aan de realisering van de gewenste ruimtelijke kwaliteit bij het proces betrokken worden. Onderstaande visies op het ontstaan van een gedeeld kwaliteitsbegrip onderschrijven dit standpunt.

Analytische rationele visie en interactieve visie op ruimtelijke kwaliteit

Om een door alle betrokken actoren gedragen ruimtelijke kwaliteit te realiseren volstaat het niet om het begrip ruimtelijke kwaliteit vooraf te definiëren en operationaliseren vanuit het beleid. Er bestaan verschillende visies met betrekking tot het inrichten van beleidsprocessen om te komen tot ruimtelijke kwaliteit. Driessen en Glasbergen (Hooimeijer, 2001) onderscheiden twee visies, de analytisch rationele visie en de interactieve visie op beleid

In de analytisch rationele visie is beleidsvoering een primaire taak van de overheid. Vanuit deze visie wordt het begrip ruimtelijke kwaliteit *vooraf* gedefinieerd en geoperationaliseerd, waarna het beleidsproces zodanig wordt ingericht dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit ook wordt gerealiseerd. Na afloop wordt beoordeeld of de uiteindelijk gerealiseerde kwaliteit overeen komt met de beoogde kwaliteit. Binnen deze visie worden er vooraf harde criteria voor ruimtelijke kwaliteit geformuleerd die dienen als beoordelingskader voor concrete inrichtingsvoorstellen.

De interactieve visie ziet ruimtelijke kwaliteit niet als het begin, maar als het resultaat van een proces gedurende welke operationalisering van het begrip plaatsvindt. Deze visie gaat ervan uit dat naast de overheid ook bedrijven en maatschappelijke instellingen mogelijkheden hebben om maatschappelijke processen te beïnvloeden. Een interactieve beleidsvoering biedt meer mogelijkheden om met subjectieve aspecten van ruimtelijke kwaliteit om te gaan dan een analytisch rationele beleidsvoering.

In de huidige praktijk van gebiedsontwikkeling volstaat de analytisch rationele visie naar mijn mening niet. De interactieve visie sluit wel aan bij de hedendaagse ontwikkelingsplanologie, waarbij marktpartijen steeds meer inbreng krijgen bij de invulling en realisatie van ruimtelijke kwaliteit.

Statische en dynamische kwaliteitsdefinitie

Van der Toorn Vrijthoff (2004) maakt onderscheid in een statische en dynamische kwaliteitsdefinitie (zie figuur 5.1).

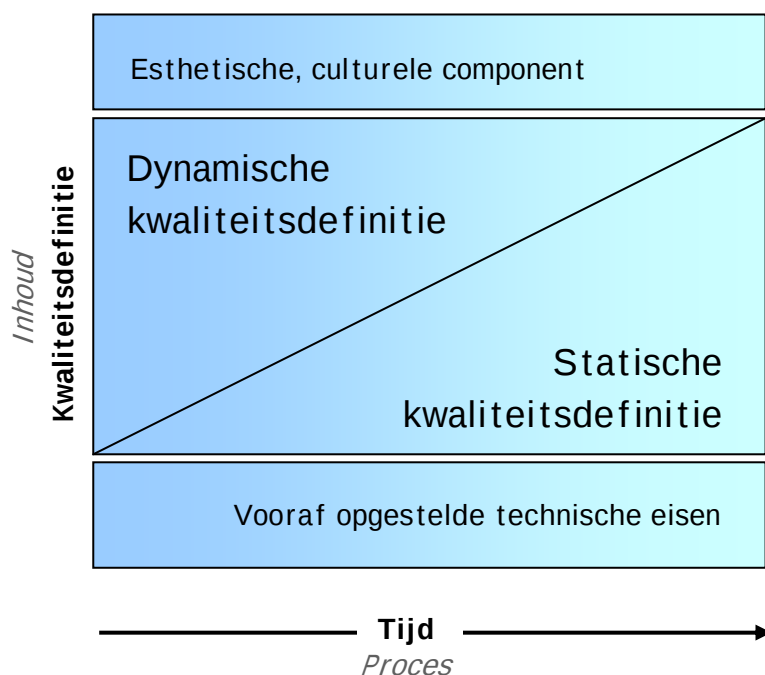
De statische kwaliteit bestaat uit operationele eisen die door eenvoudige criteria kwantificeerbaar en verifieerbaar zijn. Deze kwaliteitsdefinitie veronderstelt dat kwaliteitseisen vooraf kunnen worden uitgedrukt en vastgelegd in verschillende kwaliteitsaspecten.

Dynamische kwaliteit betreft het onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit dat in overleg tussen de partijen betrokken bij de gebiedsontwikkeling gedefinieerd moet worden en dat nog niet bij aanvang van het planproces kan worden vastgelegd in operationele eisen. De visie achter deze definitie is dat voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteit draagvlak en consensus bij de belanghebbende partijen noodzakelijk is, en dat bovendien creatieve inbreng en praktische kennis van belang is voor de verrijking van deze kwaliteit.

In het proces van gebiedsontwikkeling zijn volgens Van der Toorn Vrijthoff (2004) zowel statische als dynamische kwaliteit aan de orde. Aan het begin van het proces is ruimtelijke kwaliteit nog niet geoperationaliseerd. Het is voornamelijk een abstract begrip en de dynamische kwaliteitsdefinitie overheerst. Gedurende het proces komen betrokken partijen samen tot overeenstemming over de concretisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer aspecten komen vast te liggen in eisen en de dynamische kwaliteitsdefinitie gaat over in een statische kwaliteitsdefinitie. Sommige aspecten zullen daarbij eerder worden vastgelegd dan andere.

Er zijn ook aspecten van ruimtelijke kwaliteit die nooit deel gaan uitmaken van de statische kwaliteitsdefinitie. Het betreft aspecten die maar beperkt te operationaliseren of kwantificeren zijn en niet zijn te vatten in woord en beeld. Voorbeeld hiervan zijn schoonheid of esthetiek. Daarnaast zijn er ook aspecten van technische aard (bijvoorbeeld vastgelegd in het bouwbesluit) die vanaf het begin van het proces duidelijk zijn en meteen deel uitmaken van de statische kwaliteitsdefinitie.

Onderstaande afbeelding geeft e.e.a. schematisch weer. Wanneer ik het woord kwaliteitsdefinitie vervang door inhoud en het woord tijd door proces, wordt zichtbaar dat in deze afbeelding inhoud en proces van ruimtelijke kwaliteit samenkomen.



Figuur 5.1: statische en dynamische kwaliteit (van der Toorn Vrijthoff, 2004)

De interactieve visie van Driessen en Glasbergen (Hooimeijer, 2001), waarbij operationalisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt gedurende het proces, sluit aan bij de opvatting van Van der Toorn Vrijthoff (2004). Communicatie door partijen over ruimtelijke kwaliteit moet gedurende het proces van dynamische naar statische kwaliteit leiden tot voldoende draagvlak en verrijking van het resultaat. Gedurende het proces neemt de hoeveelheid gezamenlijk gedeelde kwaliteitsopvattingen toe, het begrip wordt steeds meer expliciet en uiteindelijk leidt dit tot een voor alle partijen bindend en gemeenschappelijk gedeeld kwaliteitsbegrip.

4.3. Redenen voor vroegtijdige betrokkenheid van de belegger in het proces

In de situatie waarin de belegger financiële eindbelegger is, komt de belegger over het algemeen pas in of na de realisatiefase in beeld. De ruimtelijke kwaliteit is op dat moment grotendeels een gegeven.

Wil de belegger een actieve rol spelen (of gestimuleerd worden die rol te nemen) bij de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit in het gebiedsontwikkelingsproces dan pleit dat ervoor, zoals zichtbaar geworden in de vorige paragrafen, de belegger in een zo vroeg mogelijk stadium bij de gebiedsontwikkeling te betrekken.

Uit de bestudeerde literatuur zijn een aantal redenen naar voren gekomen om de belegger vroeg in het proces te betrekken. Deze redenen deel ik in naar redenen voor de belegger zelf om betrokkenheid te krijgen en redenen voor de publieke partij om de belegger te betrekken. Het een hoeft het andere overigens niet uit te sluiten. Onderstaand worden deze redenen besproken.

Waardecreatie

Binnen een gebied kunnen de locatie-eigenschappen, maar ook oriëntatie, ontwerp en andere fysieke eigenschappen de waarde van vastgoedobjecten beïnvloeden. Al deze aspecten vormen een reden voor de belegger om te trachten zeggenschap te krijgen in het stedenbouwkundig planproces van een te ontwikkelen gebied. De belegger heeft belang bij het creëren van deze factoren of aspecten van ruimtelijke kwaliteit, maar ook bij het behoud (= beheer) ervan. Om invloed hierop te krijgen zal de belegger vanaf een vroegtijdig stadium bij de stedelijke gebiedsontwikkeling betrokken moeten zijn om mee te kunnen praten over de ruimtelijke kwaliteit die tot stand komt (Daamen, 2005).

Het invloed kunnen uitoefenen op de inhoud van ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van waardecreatie is een reden voor de belegger zelf om vroegtijdig te participeren in het proces.

Inbrengen eisen en wensen eindgebruiker

Bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit staat de eindgebruiker centraal. Van hoge ruimtelijke kwaliteit is sprake wanneer deze door de gebruikers als zodanig gewaardeerd wordt.

Bij de waardering van ruimtelijke kwaliteit speelt zoals eerder beschreven beleving van de gebruikers een steeds belangrijkere rol. Het toenemend belang van beleving maakt het opstellen van objectieve criteria voor ruimtelijke kwaliteit steeds ingewikkelder (Hooimeijer, 2001). Gebruikers worden vaak nog niet betrokken in de planvormingsfase, en zijn ook niet altijd al bekend in dit stadium van het proces. Dit vereist daarom een actieve betrokkenheid van actoren die wel kennis hebben van eisen en wensen van de eindgebruikers. Beleggers kunnen deze kennis inbrengen in het proces.

Dit is een reden voor de publieke partij om de belegger vroegtijdig te betrekken. Wanneer de ontwikkeling beter wordt afgestemd op de wensen en eisen van de eindgebruiker zal deze uiteindelijk beter gewaardeerd worden. Dit bepaalt mede het succes van de gebiedsontwikkeling wat tevens van invloed is op de beeldvorming over en de concurrentiepositie van de stad.

Hieruit blijkt overigens dat er dus niet alleen financiële redenen zijn om een belegger vroegtijdig in het proces te betrekken. Ook inbreng van kennis kan leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit.

Het kunnen inbrengen van de eisen en wensen van de eindgebruiker is ook reden voor de belegger zelf om vroegtijdig in te stappen in het proces. Beleggers hebben er een belang bij dat er oog is voor de wensen en eisen van de gebruikers bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit.

De mate waarin de kwaliteit van de locatie en object is afgestemd op de wensen en eisen van de gebruikers bepaalt in toenemende mate of er op termijn nog vraag naar is en is daarmee de basis voor de verhuurbaarheid en waardeontwikkeling van het object. Waardevastheid wordt steeds meer een leidende factor boven functie (want die verandert als gevolg van de veranderende eisen van gebruikers), in de keuze van materialen maar nog veel meer in de belevingssfeer. Deze waardevastheid wordt in belangrijke mate bepaald door de locatie (omgeving). Voor een waardevast belegging is het daarom belangrijk dat de gebouwen goed worden ingepast in de omgeving en aansluiten op wensen en eisen die de gebruikers aan de omgeving, maar ook aan het gebouw stellen. Hieruit blijkt dat er een overlap bestaat met de hiervoor genoemde reden voor participatie.

Mogelijkheden gebiedsbeheer

Nadat een gebied is ingericht moet het tientallen jaren beheerd en onderhouden worden. Toekomstig beheer moet bij het bepalen van de inrichting worden meegenomen. Materiaalgebruik is bijvoorbeeld van invloed op de kwaliteit, maar ook op het onderhoud. Partijen die betrokkenheid hebben bij het toekomstige beheer van het gebied (waaronder beleggers), moeten ook betrokken worden bij de inrichting (VROM, 2005). Bij de ontwikkeling van een gebied is het van belang in een vroeg stadium van het planproces al na te denken over handhaving en eventuele groei van ruimtelijke kwaliteit tijdens de gebruiksfase. Het proces van tot stand brengen van ruimtelijke kwaliteit eindigt niet bij de

oplevering van een plan, maar loopt door tot in de beheerfase. In de ontwerpfase zal daar al rekening mee moeten worden gehouden. In de ontwerpfase zal bijvoorbeeld al nagedacht moeten worden over hoe eventueel parkmanagement in de beheerfase zal worden ingericht. In de praktijk gebeurt dat niet altijd.

Door actief management van onroerend goed kan het directe en indirecte rendement verhoogd worden. Beleggingsresultaten hangen voor een belangrijk deel samen met het directe rendement. Met name in de beheerfase bepaalt dit management de directe opbrengsten.

Ook dit is een reden voor zowel de publieke partij als de belegger zelf voor vroegtijdige betrokkenheid van de belegger. Het in een vroeg stadium nadenken over beheer leidt tot kostenbesparing in de beheerfase en een betere beheersing van de kwaliteit van het gebied (toekomstige kwaliteit). Dit biedt voor beide partijen voordelen.

Samengevat: zeggenschap en kennis

Er zijn verschillende redenen genoemd die pleiten voor een vroegtijdige betrokkenheid van de belegger in het proces van totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit. Uiteindelijk komen de redenen voor de belegger om vroegtijdig te participeren neer op het kunnen uitoefenen van zeggenschap of invloed op de inhoud van ruimtelijke kwaliteit. Redenen voor de overheid om de belegger vroegtijdig te betrekken is de inbreng van kennis die de belegger kan leveren over de wensen en eisen van gebruiker en de beheerfase. Het genereren van extra middelen is voor de overheid ook reden de belegger bij het proces te betrekken. Omdat daar voor de belegger altijd een van de andere redenen tegenover zal staan is deze niet als aparte reden genoemd. Uiteindelijk gaat het bij alle genoemde redenen om het bepalen van een door partijen gezamenlijk gedragen definitie van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

4.4. Conclusie

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag welke rol vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling speelt bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Rol in alle procesfasen

Ruimtelijke kwaliteit speelt een rol vanaf de initiatieffase van het ontwikkelingsproces. Op dat moment wordt de gemeenschappelijke ambitie bepaald. Het grootste gedeelte van het proces van dynamische naar statische kwaliteit, en daarmee de inhoudelijke definiëring van ruimtelijke kwaliteit, wordt in de planvormingsfase doorlopen. Deze fase is dus zeer belangrijk om aan de hand van het geformuleerde ambitieniveau te komen tot een door betrokken partijen gedeeld kwaliteitsbegrip.

Inhoud gedurende proces

Het begrip ruimtelijke kwaliteit krijgt inhoud gedurende het proces. Door betrokkenheid van partijen gedurende dit proces neemt de hoeveelheid gezamenlijk gedeelde kwaliteitsopvattingen toe, waardoor het begrip steeds meer expliciet wordt. Uiteindelijk leidt dit proces van dynamische naar statische kwaliteit tot een moment in het proces waarop betrokken partijen elkaar begrijpen en een gedeelde kwaliteitsopvatting kunnen formuleren. Dat kan zowel in woord als in beeld.

Inbreng kennis en zeggenschap reden voor vroegtijdige betrokkenheid

Redenen voor de belegger om vroegtijdig in het proces te participeren zijn invloed ofwel zeggenschap op de ruimtelijke kwaliteit. Redenen vanuit de overheid om de belegger vroegtijdig te laten participeren zijn inbreng van kennis over beheerfase en wensen en eisen van de gebruiker. In beide gevallen is het gewenst dat de belegger bijdraagt aan de formulering van het kwaliteitsbegrip.

Uit de inbreng van kennis als reden om de belegger te betrekken blijkt dat ook niet-financiële middelen tot een hogere ruimtelijke kwaliteit kunnen leiden.

Rol vroegtijdige betrokkenheid

Vroegtijdige betrokkenheid van partijen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit speelt in zijn algemeenheid een rol ten behoeve van het definiëren van een door betrokken partijen gedeeld kwaliteitsbegrip. In het bijzonder speelt het voor de belegger een rol ten behoeve van het uitoefenen van zeggenschap op de inhoud van ruimtelijke kwaliteit.

Door het dynamische karakter van ruimtelijke kwaliteit moet de belegger in een vroegtijdig stadium in het proces betrokken worden om invloed uit te kunnen oefenen op het totstandkomen van een gedeeld kwaliteitsbegrip. De meeste zeggenschap kan verkregen worden als de belegger vanaf de initiatieffase betrokken is. Dan heeft hij inspraak vanaf het bepalen van de ambitie. Dit is de meest optimale situatie. Echter als de belegger vooraan in de planvormingsfase instapt heeft hij ook nog een belangrijke stem in het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit. Wellicht voor de hand liggend, maar instappen in de realisatiefase is duidelijk te laat om invloed uit te oefenen op de ruimtelijke kwaliteit. Vroegtijdige betrokkenheid in het proces betekent dus dat de belegger in de initiatieffase of uiterlijk vooraan in de planvormingsfase moet instappen.

5 *Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk van de belegger*

Met hoofdstuk 4 is het literatuuronderzoek voor deze scriptie afgesloten. De volgende in hoofdstuk 1 geformuleerde 'theoretische deelvragen' zijn achtereenvolgens in hoofdstuk 3 en 4 beantwoord:

- *Wat is ruimtelijke kwaliteit?*
- *Welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*

In dit hoofdstuk worden aan de hand van het praktijkonderzoek de resterende 'praktische deelvragen' beantwoord:

- *Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?*
- *Is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?*
- *Draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*

Als inleiding op de onderzoeksvraag in hoofdstuk 1 is gesteld dat beleggers zich in toenemende mate realiseren dat een succesvolle omgeving (ruimtelijke kwaliteit) kan bijdragen aan een verbetering van het rendement op het onroerend goed.

In de literatuur over gebiedsontwikkeling is, zoals in hoofdstuk 3 geconcludeerd, weinig geschreven over de inhoud en rol van ruimtelijke kwaliteit voor de markt in het algemeen en de belegger in het bijzonder. Wel is in de praktijk zichtbaar dat het onderwerp ruimtelijke kwaliteit wel degelijk de aandacht van de markt heeft (zie kader 5.1). Ook blijkt uit verschillende websites en jaarverslagen van beleggers dat kwaliteit van de omgeving hen niet ongemoeid laat. Bovendien zijn er voorbeelden van gebiedsontwikkelingen zichtbaar en omschreven waarbij de belegger participeert in het ontwikkelingsproces en ook investeert in aspecten van ruimtelijke kwaliteit (zie kader 5.2 aan einde van het hoofdstuk).

Bij het creëren van waarde gaat het niet alleen om de kwaliteit van de individuele gebouwen, maar ook om de kwaliteit van het gebied er omheen. In het Beatrixkwartier in Den Haag bijvoorbeeld ondersteunt de kwalitatieve opwaardering van zowel de gebouwen als de openbare ruimte deze doelstelling, doordat hiermee indirect hogere huuropbrengsten en een hogere beleggingswaarde wordt nagestreefd. De gemeente heeft in dit geval gezorgd voor een basiskwaliteit. De private partijen hebben daar een gezamenlijke extra kwaliteit aan toegevoegd (voor hun rekening) (Daamen, 2005).

Op basis van informatie uit vijf interviews met beleggers geeft dit hoofdstuk inzicht in de rol van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger. Hierbij staan bovengenoemde drie deelvragen centraal.

Een veel gebruikte methode voor praktijkonderzoek is het beschrijven en analyseren van praktijkinformatie met behulp van case studies. Ik kies niet voor deze methode van onderzoek. Dit heeft te maken met de aard van het begrip ruimtelijke kwaliteit, dynamisch en contextafhankelijk. Hierdoor zijn in de ene gebiedsontwikkeling andere ruimtelijke kwaliteiten belangrijk dan in de andere. Eén of enkele gebiedsontwikkeling(en) hoeft of hoeven daardoor niet representatief te zijn voor het belang dat de belegger in het algemeen aan ruimtelijke kwaliteit hecht en de bereidheid daarin te

investeren. En het doel van dit onderzoek is juist het verkrijgen van inzicht in het potentieel aan aspecten waarbij de belegger van toegevoegde waarde kan zijn door te investeren. Hoe een specifieke belegger in een specifieke gebiedsontwikkeling tegen dit ruimtelijke kwaliteit aankijkt is daarbij wel interessant maar minder relevant voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag. Bovendien vindt er in het geval van case beschrijvingen een te eenzijdige selectie van de doelgroep beleggers plaats, omdat dat zou betekenen dat alleen beleggers worden geïnterviewd die op dit moment al investeren en participeren in een gebiedsontwikkeling en het proces van totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit.

Kader 5.1: initiatieven in de praktijk

In de praktijk zijn wel al private initiatieven zichtbaar die tot doel hebben bij te dragen aan een investering in de publieke ruimte en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit. Voorbeelden zijn de Van der Leeuwkring en het Stedenfonds Amsterdam.

Van der Leeuwkring

De Van der Leeuwkring is een kring van Rotterdamse opdrachtgevers die vanuit het privaat initiatief willen bijdragen aan de publieke ruimte. Volgens hen ontstaat samenhang tussen gebouw en publieke ruimte alleen als overheid en private partijen gezamenlijk de opgave stellen. Private initiatiefnemers zijn daarbij mede verantwoordelijk voor de inrichting en de bestemming van de publieke ruimte van het vastgoed waarin zij investeren. De overheid moet betrokkenheid actief ruimte geven en willen afdwingen.

De van der Leeuwkring realiseert zich dat in de openbare ruimte ontmoetingen plaatsvinden die bijdragen aan diversiteit en levendigheid van de stad. Het vertrekpunt is een gezamenlijke visie op deze openbare ruimte. De van der Leeuwkring adviseert te werken met initiatiefnemers die hun investering op de lange termijn beschouwen. Betrokkenheid van private partijen bij de publieke ruimte veronderstelt een lange termijn betrokkenheid. Waardecreatie is belangrijker dan winstmaximalisatie. Gebiedsontwikkelaars onderscheiden zich daarin van gebouwonwikkelaars (www.airfoundation.nl).

Stedenfonds Amsterdam

Ook het stedenfonds Amsterdam is een voorbeeld waarbij er aandacht is voor investeren in de openbare ruimte (het gebied) zo blijkt uit onderstaand bericht van Rabo Vastgoed: De plaatsing van de aandelen in het Stedenfonds Amsterdam is succesvol verlopen. Met de inschrijving door een zestal Nederlandse pensioenfondsen op de aandelen is het fonds geplaatst. Het vastgoedfonds zal de komende 5 jaren voor circa € 275 miljoen aan woningen in het middeldure huursegment inclusief parkeerplaatsen en bedrijfsruimten in Amsterdam verwerven. Het Stedenfonds Amsterdam is een initiatief van de Amsterdamse woningcorporaties Het Oosten en De Key en projectontwikkelaar Rabo Vastgoed die gezamenlijk 15% van de aandelen van het fonds zullen houden.

Het Stedenfonds Amsterdam is het eerste beleggingsfonds in Nederland dat institutionele beleggers de mogelijkheid biedt rechtstreeks te investeren in, op initiatief van corporaties, ontwikkelde huurwoningen in het middensegment. Door een professioneel en permanent beheer van alle woningen en de directe omgeving, zullen niet alleen het wooncomfort, de duurzaamheid en de veiligheid worden bevorderd, maar zal ook het hele gebied in waarde kunnen stijgen.

Naast de huurinkomsten, bepaalt deze waardeinstijging het totale rendement van de aandeelhouders van het Stedenfonds. Met deze aanpak wordt gestreefd het indirecte rendement van de ROZ/IPD-index voor woningen te overtreffen (www.rabovastgoed.nl).

In paragraaf 5.1. ga ik in op de keuze van de interviewkandidaten. In paragraaf 5.2. komen de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die voor de belegger van belang zijn aan de orde en de aspecten waarin de belegger bereid is te investeren. Vervolgens geeft paragraaf 5.3. een reflectie op het analysekader. Paragraaf 5.4. bespreekt de rol van vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling voor de belegger. Tot slot sluit paragraaf 5.5. af met een samenvattende conclusie.

5.1. Keuze interviewkandidaten

De kandidaten die geïnterviewd zijn, zijn niet willekeurig gekozen. De geïnterviewde beleggers vormen een selectie uit de groep institutionele beleggers. Van een aantal geïnterviewde beleggers was, onder andere via informatie op hun website, bekend dat ze via participatie in het proces van gebiedsontwikkeling investeren in de omgeving waarin hun belegging zich bevindt. Door te investeren in de omgeving investeren ze ook in ruimtelijke kwaliteit. Na het verkennend interview werd mij duidelijk dat met name ontwikkelende beleggers invloed kunnen uitoefenen op de omgeving omdat zij vanaf een eerdere procesfase bij een ontwikkeling zijn betrokken. De financiële eindbelegger komt meestal pas in de realisatiefase of na oplevering in beeld. De eindbelegger hecht ook waarde aan ruimtelijke kwaliteit, maar beschouwd dat meer als een gegeven op basis waarvan investeringsbeslissingen worden genomen.

Aanvankelijk wilde ik om die reden alleen ontwikkelende beleggers interviewen. Echter, dat zou geen representatief beeld geven van het potentieel aan middelen dat vanuit de belegger te genereren is. Van beleggers die op dit moment participeren in gebiedsontwikkeling door het uitoefenen van invloed op de kwaliteit van de omgeving kan verondersteld worden dat ze ruimtelijke kwaliteit belangrijk vinden. Deze beleggers investeren op deze wijze ook in ruimtelijke kwaliteit. Van beleggers die niet participeren in gebiedsontwikkeling, of waarvan het minder duidelijk is of ze dit doen, kan niet verondersteld worden dat ze ruimtelijke kwaliteit niet belangrijk vinden of niet bereid zijn hierin te investeren.

Het feit dat een belegger (nog) niet participeert in een gebiedsontwikkeling, wil niet zeggen dat er geen kansen liggen middelen vanuit deze belegger te genereren voor het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Ook deze beleggers kunnen potentiële kandidaten zijn om te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Om deze reden is ervoor gekozen om zowel ontwikkelende beleggers als eindbeleggers te interviewen. De beleggers die ik geïnterviewd heb zijn:

- Amvest (belegger in woningen)
- BPF Bouwinvest (belegger in woningen, winkels en kantoren)
- Fortis Vastgoed Beleggingen (belegger in woningen, winkels en kantoren)
- Kantoren Fonds Nederland (belegger in kantoren, verkennend interview)
- Rodamco (belegger in winkels)
- Vesteda (belegger in woningen)

Een overzicht van de geïnterviewde personen is opgenomen in bijlage 6.

Van de geïnterviewde beleggers vallen er drie onder de categorie ontwikkelende belegger en twee onder de categorie financiële eindbelegger.

Amvest, BPF Bouwinvest en Vesteda vallen onder de categorie ontwikkelende belegger. Bij deze beleggers is er een nauw verband tussen de 'ontwikkeltak' en de 'beleggingstak', de beleggingstak is in een verlengde van de ontwikkeltak.

Ondanks dat Fortis Vastgoed een ontwikkeltak heeft, valt Fortis onder de categorie eindbelegger.

Fortis Vastgoed Ontwikkeling staat namelijk volledig los van Fortis Vastgoed Beleggingen. Fortis Vastgoed Beleggingen zit hierdoor in veel gevallen niet vooraan in het proces en definieert ook geen randvoorwaarden waarbinnen Fortis Vastgoed Ontwikkeling moet ontwikkelen.

Ook Rodamco is een eindbelegger. Door de FBI status (Fiscale Beleggingsinstelling) mag Rodamco niet zelf ontwikkelen. Door het recente samengaan met Unibail, een beleggende ontwikkelaar, heeft Rodamco nu wel een ontwikkeltak in huis.

De resultaten van het verkennend gesprek, maken geen onderdeel uit van het praktijkonderzoek, en zijn daarom niet verwerkt in dit hoofdstuk.

5.2. Aspecten van ruimtelijke kwaliteit die van belang zijn voor de belegger en waarin de belegger bereid is te investeren

Door hun lange termijn betrokkenheid bij een gebied hebben beleggers een belang bij de ruimtelijke kwaliteit ervan. Een succesvolle omgeving kan bijdragen aan een verbetering van het rendement op het onroerend goed.

Dat omgeving van invloed is op de waarde van een belegging zien we terug in de waardebepalende factoren zoals geïnventariseerd in paragraaf 3.3.3. Diverse waardebepalende factoren hebben betrekking op de ruimtelijke kwaliteit.

Over het feit dat de belegger een belang heeft bij een goede ruimtelijke kwaliteit lijkt geen twijfel te bestaan. Maar ruimtelijke kwaliteit is een breed begrip, dat blijkt wel uit de veelheid aan aspecten van ruimtelijke kwaliteit die genoemd zijn in hoofdstuk 3. Inzicht in welke aspecten van belang zijn is noodzakelijk om het belang van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger beter te kunnen specificeren. Bovendien is inzicht nodig in de aspecten waarin de belegger bereid is te investeren. Dat zegt iets over de potentiële middelen die te genereren zijn.

Om dit inzicht te krijgen is het analysekader met aspecten van ruimtelijke kwaliteit (de definitie ofwel inhoud van ruimtelijke kwaliteit) uit paragraaf 3.4.2. voorgelegd aan de geïnterviewde beleggers. Tijdens de interviews bleek het, vanwege de beperkte gesprekstijd, niet mogelijk om bij alle aspecten van ruimtelijke kwaliteit apart stil te staan. Om toch een compleet beeld te krijgen van het belang van de diverse aspecten voor de belegger en de bereidheid hierin te investeren heb ik ervoor gekozen om het analysekader naderhand nogmaals aan de geïnterviewde personen toe te sturen in de vorm van een antwoordmatrix. Verzocht is door middel van toedeling van de aspecten aan de categorieën 'heel belangrijk', 'belangrijk' en 'onbelangrijk' het belang van het betreffende aspect heeft aangegeven en op basis van de categorieën 'ja' en 'nee' de bereidheid om te investeren aangegeven.

Alvorens ik in ga op dit totaalbeeld geef ik in paragraaf 5.2.1. aan de hand van de informatie uit de interviews een beeld van de plaats die ruimtelijke kwaliteit inneemt in de dagelijkse praktijk van de belegger. Ik beschrijf kort enkele thema's die in de interviews herhaaldelijk terug kwamen. Dit geeft een betere kijk op de rol van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger en helpt om de uiteindelijke conclusies op de deelvragen in een breder perspectief te plaatsen. Het betreft een compilatie van informatie uit de individuele gesprekken, waarbij aan de hand van passages uit de interviews een nadere illustratie van de visie van de belegger op ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Interessant is dat in de thema's diverse onderwerpen terugkomen die ook in het literatuuronderzoek naar voren zijn gekomen.

5.2.1. De rol van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger

Rendement voorwaarde voor investering maar moeilijk kwantificeerbaar

Unaniem zijn de geïnterviewde beleggers het erover eens (zelfs overtuigd) dat er een relatie is tussen ruimtelijke kwaliteit en de waarde of waardeontwikkeling van het vastgoed. Marktpartijen realiseren zich volgens een aantal beleggers steeds meer dat ruimtelijke kwaliteit van belang is en dat je daarvoor moet investeren.

De meerwaarde die een investering in ruimtelijke kwaliteit moet opleveren wordt door elke belegger vertaald in geld (extra rendement). Rendement is dan ook voorwaarde voor de bereidheid van de belegger om te investeren. Dit hangt samen met de doelstelling die beleggers hebben: waardecreatie voor de aandeelhouders. In een enkel geval is de goede relatie met de gemeente, de kans op ontwikkelingsmogelijkheden elders of imagovorming reden tot investering.

Hoeveel extra rendement een investering in ruimtelijke kwaliteit oplevert is volgens de beleggers moeilijk vast te stellen. Ergens ligt de grens van meerwaarde door investeren in ruimtelijke kwaliteit, maar waar deze grens ligt is onduidelijk. De beleggers ervaren het allen als een probleem dat de invloed van ruimtelijke kwaliteit op het rendement moeilijk kwantificeerbaar is. Om als belegger de beslissing tot investeren in ruimtelijke kwaliteit voldoende te kunnen onderbouwen is dat inzicht wel noodzakelijk. Op dit moment worden investeringen in de ruimtelijke kwaliteit voornamelijk gedaan op basis van gevoel of overtuiging dat het extra rendement oplevert en niet op basis van een onderbouwing met cijfers.

Respondent 1: Het is een heel actueel en relevant thema. Het is met name een kwestie van gevoel. Het is nog niet te kwantificeren welke invloed ruimtelijke kwaliteit op de waarde heeft. Het is een overtuiging die je hebt en waarom je investeert. Het is niet met harde cijfers te onderbouwen. Dat maakt het ook moeilijk om er binnen de organisatie beleid op te maken.

Respondent 2: ik ben er stellig van overtuigd dat investeren in de openbare ruimte, in kwaliteit van gebouwen, in esthetiek, in duurzaamheid de eindwaarde van je belegging beïnvloedt. Dat de relatie er is dat is een feit. Maar in hoeverre en in welke mate, dat is een groot vraagteken. Probleem is dat de invloed van ruimtelijke kwaliteit niet of heel moeilijk te kwantificeren is. Je bent ervan overtuigd dat het effect heeft en dat als je niet investeert, het een negatief effect heeft. Maar wat het oplevert als je wel investeert dat weet je niet. Het is meer een gevoel.

Respondent 4: als het op een locatie waar wij bezit hebben niet veilig is, de verlichting niet goed is, er te weinig groen is waardoor verpaupering optreedt dan investeren wij daar wel in. Dat zien we als waardetoevoeging of in ieder geval instandhouding van de waarde van het vastgoed. Alles wat daarmee te maken heeft dat is heel belangrijk. De overheid is wel voornamelijk de trekker als het gaat om sociaal en cultureel belang. Daarin is de rol van de overheid ook heel belangrijk. De markt zal dat nooit belangeloos doen, tenzij het rendement oplevert.

Respondent 5: bij een van onze beleggingen heeft de gemeente gevraagd of wij mee willen betalen aan de aanpassing van het wegprofiel omdat de gemeente vindt dat wij als eigenaar daarvan meeprofiten. Wij investeren hierin omdat we overtuigd zijn dat daardoor de kwaliteit van de ruimte op begane grond niveau en de waarde van de belegging toenemen. Op lange termijn levert het iets op. Ook wordt er hier geïnvesteerd vanwege de relatie met de gemeente, wellicht krijgen we elders positie.

Vershil in accenten tussen beleggers en binnen gebieden

De inhoud die beleggers aan het begrip ruimtelijke kwaliteit geven verschilt sterk. Voor de ene belegger betekent ruimtelijke kwaliteit bijvoorbeeld met name kwaliteit van de openbare ruimte en architectuur. Voor de andere belegger zijn duurzaamheid en identiteit juist erg belangrijk.

Zoals eerder aangegeven verschilt de invulling van de ruimtelijke kwaliteit per concrete gebiedsontwikkeling. Ook de aspecten die aandacht krijgen van de belegger en waarin de belegger investeert verschillen. In de interviews worden uiteenlopende voorbeelden genoemd waarbij geïnvesteerd wordt in aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

Om een paar voorbeelden te noemen:

- het opnemen van een culturele functie in een gebouw om de kwaliteit en beleving van de plek te verhogen, waarbij subsidie wordt verleend in de vorm van een lagere huurprijs;
- het kwalitatief hoogwaardig inrichten van binnentuinen bij wooncomplexen (semi openbaar gebied);
- ontwikkelen vanuit de identiteit en cultuurhistorie van de plek met aandacht voor de geschiedenis van de plek en vanuit de lagenbenadering;
- het investeren in de kwalitatieve opwaardering van een plein door aanleg van sportveldjes en investering in meubilair in ruil voor regie;
- investeren in openheid in plaats van verdichten van een winkelgebied met minder verhuurbare meters, maar wel een hogere ruimtelijke kwaliteit, tot gevolg;
- Het organiseren van activiteiten ten behoeve van naamsbekendheid van een gebied;
- Het investeren in het beheer van de openbare ruimte door afspraken te maken over onderhoud en vervanging van elementen in dit openbare gebied.

De veelheid aan voorbeelden en het feit dat de invulling ervan per gebiedsontwikkeling kan verschillen maakt het lastig een compleet beeld te krijgen van welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger van belang zijn en in welke aspecten hij bereid is te investeren. Omdat een compleet beeld noodzakelijk is voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag is er, zoals hiervoor al aangegeven, voor gekozen te werken met een antwoordmatrix.

Locatiekeuze bepaalt mede de ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit begint met de locatiekeuze die de belegger maakt: de keuze voor een groene omgeving, de grote steden, de periferie of de binnenstad. Wanneer een belegger ervoor kiest om alleen in de grote steden te beleggen, of alleen op A1 locaties, dan impliceert deze keuze vaak al een bepaalde ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld de nabijheid van een vliegveld, de nabijheid van voorzieningen of de nabijheid van de historische binnenstad. Niet alle ruimtelijke kwaliteiten komen dus tot stand binnen het gebied. Sommige kwaliteiten worden bepaald door de locatiekeuze en zijn daardoor een gegeven.

Respondent 3: wij investeren met name in centrumlocaties en niet in een hutje op de hei. Op een centrumlocatie zijn de stedelijke voorzieningen al aanwezig. Wij zoeken deze voorzieningen dus op, zonder zelf hierin te investeren. Wij kiezen daarmee voor een locatie waar de ruimtelijke kwaliteit hoog is. We kiezen niet eerst een locatie en gaan dan investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Respondent 4: wij hebben veel vastgoed verspreid over Nederland. Wel allemaal in kerngebieden, op de betere locaties.

Respondent 1: Waardeontwikkeling heeft veel te maken met de locatie (waar zit je in Nederland), de kwaliteit van het gebied en de kwaliteit van het object. Maar ook veel met het functioneren van het gebied.

Kritische massa noodzakelijk

Een bepaalde kritische massa aan eigendom in een gebied is noodzakelijk wil het voor de belegger interessant zijn te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied. Ook is deze kritische massa nodig om een serieuze gesprekspartner te zijn voor de gemeente of andere partijen in het gebied. Waar de grens van die kritische massa ligt kan per geval verschillen.

Respondent 3: Je hebt een bepaalde kritische massa nodig om het zinvol te maken om te investeren. Als je ergens een solitair gebouw hebt, dan zijn het belang om te investeren en de mogelijkheden daarvoor kleiner.

Respondent 2: wij investeren in gebieden en niet in gebouwen. Bij gebiedsontwikkeling heb je meer invloed. Je kunt zelf besluiten nemen over kwaliteit. Er is een bepaalde hoeveelheid vastgoed nodig om inspraak of regie te hebben. Maar ook deze kritische massa is niet eenduidig te benoemen. Dat hangt van veel andere factoren af en verschilt van geval tot geval. In het ene gebied is 20.000 m2 wel voldoende om regie te voeren, in andere gebieden niet. Wanneer er een bepaalde kritische massa is ben je eerder gesprekspartner voor de gemeente en kun je met de gemeente en andere investeerders in het gebied langdurig afspraken maken over de kwaliteit van de openbare ruimte, de bewaking in het gebied e.d.

Wensen en eisen gebruikers centraal, beleving wordt belangrijker

Erkend wordt dat de wensen en eisen van gebruikers steeds meer centraal staan en dat deze gebruikers ook steeds hogere eisen stellen. Investeren in ruimtelijke kwaliteit vindt plaats omdat de gebruiker daarom vraagt. Door de beleggers wordt woonwensenonderzoek en leefstijlenonderzoek gedaan om inzicht te krijgen in wat gebruikers belangrijk vinden. De kwaliteit die de gebruikers willen bepaalt de kwaliteit die de beleggers nastreven. Gebruikers vinden de omgeving steeds belangrijker. Belevingswaarde krijgt daarbij steeds meer aandacht.

Respondent 2: bij het bepalen van de gezamenlijke ambitie krijgen vaak de tastbare fysieke aspecten aandacht. De zachtere kant wordt ook steeds belangrijker, alleen is dat lastiger vast te leggen. Het gaat hierbij om afspraken over imago, beheer, intensiveren gebruik en diversificeren van gebruik. Het gaat niet alleen om het ontwerp van de openbare ruimte, maar ook om het gebruik ervan. Beleving wordt steeds belangrijker.

Respondent 6: als wij objecten verwerven leggen we vast wat de kwaliteit van de openbare ruimte moet zijn. Wij zijn ook bereid daaraan bij te dragen in de vorm van investering in verlichting, bankjes, bestrating. Dit doen we omdat de gebruiker daarom vraagt.

Respondent 4: het is heel erg belangrijk om de ontwikkeling aan te passen op de wensen van de consument. Het is altijd vanuit de consument geredeneerd, waar heeft de consument behoefte aan. Daarom wordt ruimtelijke kwaliteit steeds belangrijker.

Respondent 5: beleving wordt belangrijker. Dat zie je bijvoorbeeld bij ontwikkelingen als Brandevoort in Helmond en Haverleij in Den Bosch.

5.2.2. Invulling van het analysekader: belang van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 3 is het definitieve analysekader geformuleerd dat getoetst wordt in de praktijk. Het analysekader bevat de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die naar voren zijn gekomen uit de literatuur en die samen de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit vertegenwoordigen. Dit analysekader is voorgelegd aan de geïnterviewde beleggers met de vraag het belang van de aspecten van ruimtelijke kwaliteit aan te geven door deze in te delen in de categorieën 'heel belangrijk', 'belangrijk' en 'onbelangrijk'. Bovendien is gevraagd het analysekader aan te vullen met eventueel ontbrekende aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

Onderstaande figuur laat zien welke aspecten door de beleggers als 'heel belangrijk' worden beschouwd. Voor de leesbaarheid is de toelichting van de begrippen uit het analysekader verwijderd. Deze toelichting is wel aan de beleggers verstrekt. Het betreft hier de algemene deler. Per belegger kan verschillen welk belang eraan wordt gehecht. Alleen die aspecten waarvan meer dan de helft (dat wil zeggen drie of meer) van de geïnterviewde beleggers vindt dat deze behoort onder de categorie 'heel belangrijk' zijn geaccentueerd.

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 5.2: belang van aspecten van ruimtelijke kwaliteit, categorie 'heel belangrijk'

Uit deze figuur blijkt dat de beleggers het meeste belang hechten aan aspecten van ruimtelijke kwaliteit die onder de categorie economische belang vallen. Bovendien ligt de nadruk op aspecten die in de tijd dichtbij liggen. Aspecten die binnen de toekomstwaarde vallen worden in het geheel niet beschouwd als 'heel belangrijk'.

Er is geen duidelijke voorkeur voor aspecten die hun oorsprong hebben in het commerciële belang of in de maatschappelijke belangen.

Wanneer ik de categorieën 'Heel belangrijk' en 'Belangrijk' samenvoeg en dan accentueer welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit meer dan de helft van de geïnterviewde beleggers belangrijk vindt, dan is het volgende beeld zichtbaar:

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 5.3: belang van aspecten van ruimtelijke kwaliteit, categorie 'heel belangrijk' en 'belangrijk'

De donkergele cellen geven de aspecten die vallen onder de categorie 'heel belangrijk' weer. De lichtgele cellen geven de aspecten die vallen onder de categorie 'belangrijk' weer. Opvallend is dat de beleggers, op drie aspecten van maatschappelijk belang na, alle aspecten van ruimtelijke kwaliteit belangrijk vinden.

Toevoegingen aan matrix door belegger

Het analysekader wordt door de beleggers als een zeer complete definitie van ruimtelijke kwaliteit ervaren. "Aandacht voor het internationale aspect (toerisme, hotels en aantrekkelijkheid als vestigingsplaats voor bedrijven) en leisure" is de enige toevoeging vanuit de beleggers. Deze aanvulling kan onder het aspect aanwezigheid voorzieningen worden geschaard.

5.2.3. Invulling van het analysekader: bereidheid te investeren in ruimtelijke kwaliteit

Het belang van ruimtelijke voor de belegger wordt in de interviews en in paragraaf 5.2.2. bevestigd. Maar zijn de beleggers ook bereid te investeren in deze ruimtelijke kwaliteit?

Op basis van de categorieën 'ja' en 'nee' is de beleggers gevraagd inzicht te geven in de bereidheid om te investeren in de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Hieruit komt het volgende beeld naar voren. Ook hier zijn de aspecten geaccentueerd waarin meer dan de helft van de geïnterviewde beleggers bereid is te investeren.

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/Identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 5.4: bereidheid te investeren in de aspecten van ruimtelijke kwaliteit, categorie 'ja'

In bovenstaande figuur vallen een aantal zaken op:

- er bestaat ten aanzien van een behoorlijk aantal aspecten van ruimtelijke kwaliteit een bereidheid om te investeren;
- binnen het economische belang bevindt zich een sterke concentratie van aspecten waarin de belegger bereid is te investeren.
- er is bereidheid om te investeren in zowel aspecten vanuit het commerciële belang als vanuit het maatschappelijke belang.
- ondanks dat belevingswaarde steeds belangrijker wordt, is er geen duidelijk grotere bereidheid te zien ten opzichte van de andere waarden om hierin te investeren.

De aspecten waarin de belegger bereid is te investeren vallen niet volledig samen met de aspecten van ruimtelijke kwaliteit waaraan de belegger belang hecht.

Ten opzicht van alle aspecten die als 'heel belangrijk' worden beschouwd ingedeeld is de belegger bereid te investeren. De belegger is niet bereid te investeren in alle aspecten die als 'belangrijk' zijn aangeduid.

De aspecten toegang, afwezigheid verontreiniging en hinder, culturele verscheidenheid, rust en ruimte, schoonheid der natuur, gezonde leefomgeving, schoonheid der cultuur/contrast, sociaal draagvlak en ecologische voorraden/gezonde ecosystemen worden wel als belangrijk gecategoriseerd, maar ten aanzien van deze aspecten bestaat geen bereidheid te investeren.

5.3. Reflectie op het analysekader

Enkele beleggers hebben aangegeven moeite te hebben met het plaatsen van sommige begrippen (aspecten) uit het analysekader. Een aantal begrippen lijken volgens hen op elkaar of zijn voor meerdere uitleg vatbaar. De toelichting bij de begrippen is dus niet voor alle partijen voldoende geweest voor een duidelijk begrip ervan.

Ook werd aangegeven dat de categorieën heel belangrijk, belangrijk en onbelangrijk voor het bepalen van het belang en de categorieën ja en nee voor de bereidheid te investeren te zwart-wit zijn. Het ligt vaak genuanceerder of een aspect belangrijk is of niet. Datzelfde geldt voor de bereidheid tot investeren.

Van deze beperking van het analysekader ben ik mij bewust. Ik heb gekozen voor het definiëren van aspecten van ruimtelijke kwaliteit op een abstractieniveau dat over de gebiedsontwikkelingen heen kan gelden. Hierdoor wordt de *potentie* aan te genereren middelen duidelijk. Inherent aan deze keuze is dat er een algemeen beeld ontstaat. Per concrete gebiedsontwikkeling kan de nuance heel anders liggen. De uitkomst van dit onderzoek moet ook vanuit die benadering geïnterpreteerd worden. Hoewel de bereidheid tot investeren in werkelijkheid genuanceerder ligt, en dit geen perfecte weergave hiervan is, geeft het wel aan dat er duidelijk potentie is om middelen vanuit de belegger te genereren voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Wel moet ik hieraan toevoegen dat de uitkomsten van het praktijkonderzoek op het analysekader met name wat betreft het belang van ruimtelijke kwaliteit niet de scherpte geven die ik had verwacht. Uit figuur 5.3 blijkt dat de belegger aan vrijwel alle genoemde aspecten van ruimtelijke kwaliteit belang hecht. Enige nuancering zit in het onderscheid tussen de categorie 'heel belangrijk' en 'belangrijk'. Er blijken nauwelijks aspecten 'onbelangrijk' te zijn. Dat de scherpte ontbreekt kan te maken hebben met het feit dat de begrippen niet helemaal helder zijn. Dit kan ook te maken hebben met de gekozen categorisering. Een andere categorisering, bijvoorbeeld op een schaal van 0 tot en met 5, had een meer onderscheidend beeld van het belang gegeven.

5.4 De rol van vroegtijdige participatie bij de realisatie van ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf geef ik, eveneens aan de hand van thema's die naar voren zijn gekomen in de interviews, aan hoe de beleggers aankijken tegen vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling.

Betrokkenheid verschilt per belegger

Alle geïnterviewde beleggers geven aan te investeren in ruimtelijke kwaliteit, alleen de mate waarin en de fase waarin dat gebeurt verschilt sterk.

Bij de ontwikkelende beleggers is duidelijk sprake van voorbeelden waaruit een vroegtijdige betrokkenheid in het proces blijkt. Doordat deze beleggers een ontwikkeltak hebben die een sterke relatie heeft met de beleggingstak zitten ze vooraan in het proces en kunnen ze meer invloed uitoefenen. Wel verschilt de mate van betrokkenheid ook tussen deze beleggers. In het ene geval blijft de betrokkenheid beperkt tot de micro-omgeving of het in een vroegtijdig stadium afspraken maken over de kwaliteit en oplevering van de openbare ruimte. In een ander geval gaat betrokkenheid veel verder en verwerft de belegger zelf grond om te ontwikkelen of wordt hij risicodragend betrokken bij de grondexploitatie. De verschillen in participatie hebben met name te maken met de hoeveelheid geconcentreerd bezit in een gebied en de aanwezige kennis met betrekking tot gebiedsontwikkeling binnen de onderneming. In alle gevallen leidt de betrokkenheid wel tot investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Twee van de drie ontwikkelende beleggers zijn echt nadrukkelijk betrokken op gebiedsniveau bij het creëren van ruimtelijke kwaliteit en het participeren in het proces.

Ook de niet ontwikkelende beleggers mengen zich inhoudelijk in de discussie met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, maar zijn minder expliciet betrokken in het ontwikkelingsproces. Beide beleggers zien wel voordelen in het investeren in ruimtelijke kwaliteit, ook door participatie eerder in het proces van gebiedsontwikkeling (in de voorfase). Ook hier verschilt de betrokkenheid. Waar de ene belegger in bepaalde situaties in een vroeg stadium met de gemeente of de ontwikkelaar aan tafel gaan om kwalitatieve randvoorwaarden te definiëren (programma van eisen) blijft de betrokkenheid van de andere vooralsnog met name beperkt tot (een enkele keer) investeren in de beheerfase door middel van parkmanagement. Voor beide is een echte (intensieve) rol in het proces van gebiedsontwikkeling nog niet zo aanwezig.

Respondent 1: om optimaal invloed uit te kunnen oefenen op de producten willen wij zo vroeg mogelijk instappen en zo vroeg mogelijk sturen op kwaliteit en programma. Wij zijn ervan overtuigd dat we door heel vroeg in te stappen optimaal kunnen sturen op het uiteindelijke product, maar ook op de kwaliteit van de gebied. Dit betekent dat je ook risico loopt. Je zit in de grex en moet dus ook visie hebben op het gebied en de kwaliteit ervan.

De beleggers die op dit moment een minder grote rol spelen in participatie in het proces zien er wel voordelen in om dit in de toekomst meer te gaan doen. De geïnterviewde beleggers geven ook aan dat ze verwachten dat in de toekomst beleggers steeds eerder betrokken worden in het proces van gebiedsontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling vraagt andere kennis en vaardigheden van belegger

Uit de interviews blijkt dat gebiedsontwikkeling redelijk ver van de core business van de belegger afstaat. Het vergt andere kennis en vaardigheden dan gebruikelijk aanwezig bij de belegger. Bij de ontwikkelende belegger ligt dat misschien iets meer genuanceerd. Maar ook daar geldt dat gebiedsontwikkeling andere kennis en vaardigheden vergt dan gebouwontwikkeling. Het sturen op gebiedsontwikkeling kost behoorlijk wat capaciteit voordat je een goed plan hebt. De belegger moet namelijk continu betrokken zijn en invloed uitoefenen. Vooraan in het proces moet ineens enorm veel capaciteit worden ingezet. Bovendien is het resultaat vaak pas na enkele jaren zichtbaar, voor een belegger is dat nieuw. Het vraagt om overtuiging dat het zinvol is om te participeren, bovendien vraagt het een cultuuromslag binnen de onderneming.

Participatie steeds meer noodzaak voor kwalitatief goede beleggingen

Vroegtijdige betrokkenheid in het proces wordt door de beleggers gezien als middel om invloed uit te kunnen oefenen op de kwaliteit van het gebied. Beleggers worden hier ook steeds meer toe gedwongen.

De beleggers moeten hun portefeuille telkens vernieuwen en uitbreiden. Door een aantal beleggers werd aangegeven dat het steeds moeilijker is om kwalitatief goed vastgoed uit de markt te halen dat voldoet aan de wensen van de gebruiker. Deze gebruiker vraagt een steeds hogere kwaliteit. Om aan de vraag van de gebruiker te kunnen voldoen is het daarom steeds meer noodzakelijk zelf te participeren in het gebiedsontwikkelingsproces en invloed uit te oefenen op ruimtelijke kwaliteit. Door te participeren in het proces kunnen beleggers bovendien makkelijker projecten naar zich toehalen en dus makkelijker beleggen.

Respondent 2: wij kopen liever geen kant en klare projecten van anderen. We maken het liever zelf, omdat wij meer geld aan (ruimtelijke) kwaliteit uitgeven dan een andere partij doet.

Respondent 1: om optimaal invloed uit te kunnen op de producten moet je zo vroeg mogelijk instappen. Ik ben ervan overtuigd dat je door heel vroeg in het proces in te stappen optimaal kunt sturen op het uiteindelijke product, maar ook op de kwaliteit van het gebied. Je moet wel visie hebben op het gebied, je moet iets vinden van de kwaliteit van het gebied, de openbare ruimte, de functies e.d. Participeren betekent dat je ook risico loopt, je neemt deel aan de grondexploitatie

Respondent 3: het wordt voor ons wel belangrijker om vooruit te gaan investeren in gebiedsontwikkelingen. Doordat je vooraan in de rij zit en actieve betrokkenheid hebt, heb je de mogelijkheid meer projecten naar je toe te trekken en makkelijker te beleggen. Bovendien kun je ook meer invloed uitoefenen op de kwaliteit.

Respondent 4: mede door de markt worden we gedwongen eerder betrokken te zijn bij het proces. Er is in de markt weinig goed renderend vastgoed. Er is weinig aanbod en veel vraag, bovendien willen wij dan ook nog de beste kwaliteit, dan moet je in een vroegtijdig stadium met de gemeente praten.

Zeggenschap reden voor participatie

Dat de mogelijkheid tot het uitoefenen van invloed op de kwaliteit van de omgeving en de kwaliteit van het object (zeggenschap op de kwaliteit) reden is om te participeren in het proces wordt door alle beleggers onderschreven. De noodzaak hiervan blijkt ook uit het hiervoor beschreven thema. De beleggers die op dit moment al vroegtijdig in het proces van gebiedsontwikkeling participeren doen dat

heel nadrukkelijk vanwege het feit dat ze dan optimaal invloed kunnen uitoefenen op de kwaliteit van hun belegging. In feite is zeggenschap dus geen reden om te investeren, zoals gesteld in hoofdstuk 5, maar een voorwaarde om te investeren.

Respondent 2: wij investeren in het gebied maar willen in ruil daarvoor regie terug. Investeren in ruil voor regie leidt tot een hogere kwaliteit. Je moet wel een serieuze gesprekspartner zijn voor de gemeente. Hierbij helpt het als de gemeente positieve ervaring met je heeft

Respondent 5: wij willen wel een rol spelen bij gebiedsontwikkeling, maar doen dat nog weinig. Daar kunnen we veel meer aandacht aan schenken. Nu gebeurt dat alleen als de gemeente vindt dat er aandacht moet komen voor ruimtelijke kwaliteit. Wij vinden het belangrijk dat de omgeving kwalitatief goed is, dat er functiemenging is e.d., maar we zijn er nog niet sturend in. We hebben ook de kennis niet. We zijn wel bereid te investeren in ruil voor zeggenschap.

De beleggers erkennen dat je met andere partijen, waaronder de gemeente aan tafel moet, om afspraken te maken over ruimtelijke kwaliteit. Zeggenschap beperkt zich niet tot het eenzijdig definiëren van randvoorwaarden, maar vraagt actieve betrokkenheid in het proces van totstandkoming van de ruimtelijke kwaliteit.

Vershil ontwikkelaar en belegger

De beleggers zijn van mening dat zij door hun lange termijn visie anders tegen een gebiedsontwikkeling aankijken dan een ontwikkelaar. Een ontwikkelaar maakt rendement op het moment dat hij het product (het onroerend goed) verkoopt en zal dus alleen investeren in ruimtelijke kwaliteit als hij dat terug ziet in zijn verkoopwaarde. De belegger maakt rendement wanneer hij het onroerend goed tot in lengte van dagen goed verhuurd en wanneer er waardeontwikkeling is. Vanwege dit lange termijn belang van de (ontwikkende) belegger, heeft de belegger een groter belang bij de kwaliteit en het functioneren van het gebied en daarmee veel meer dan de ontwikkelaar een gelijkgeschakeld belang met de overheid. De ontwikkelaar heeft daar ook belang bij, maar met een hele andere tijdshorizon. Wel wordt verwacht dat de belegger en de ontwikkelaar in de praktijk steeds meer naar elkaar toe groeien.

Respondent 5: een beetje goede ontwikkelaar zal ook oog hebben voor aanvangskwaliteit. Dat bevordert ook zijn verkoopbaarheid. Een belegger heeft een wat grotere horizon. Deze maakt aan de beginkant dezelfde afweging als een ontwikkelaar, maar zal met name in de beheerfase een andere rol spelen.

5.5. Conclusie

Dit hoofdstuk beschrijft het praktijkonderzoek. Dit onderzoek leidt tot de volgende conclusies.

Conclusies op basis van de thema's

Belang van ruimtelijke kwaliteit en bereidheid te investeren

- De relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en waarde of waardeontwikkeling van het vastgoed wordt door de belegger erkend. De beleggers realiseren zich steeds meer dat ruimtelijke kwaliteit van belang is en dat je daarvoor moet investeren.
- Tegenover de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet extra rendement staan. Met andere woorden rendement is een voorwaarde voor de belegger om te investeren. In een enkel geval is imagovorming, een goede relatie met de gemeente of de kans op ontwikkelingsmogelijkheden elders reden om te investeren.
- De invloed van ruimtelijke kwaliteit op het rendement is moeilijk kwantificeerbaar. Op dit moment vinden investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaats op basis van gevoel of overtuiging dat het waarde creëert. Een onderbouwing met cijfers is niet mogelijk. Dit wordt door de beleggers als een probleem ervaren.
- De inhoud die beleggers aan het begrip geven verschilt sterk. Waar de ene belegger de nadruk bijvoorbeeld legt op architectuur en kwaliteit van de openbare ruimte zijn voor de andere belegger duurzaamheid en identiteit belangrijk.
- Ruimtelijke kwaliteit begint met de locatiekeuze die de belegger maakt.
- Een bepaalde kritische massa aan eigendom in een gebied is noodzakelijk wil het voor de belegger interessant zijn te investeren in ruimtelijke kwaliteit.
- Voor de beleggers staan de wensen en eisen van de eindgebruikers duidelijk centraal. De kwaliteit die de beleggers nastreven is de kwaliteit die de gebruikers stellen. Voor de gebruiker is belevingswaarde steeds belangrijker.
- De mate van betrokkenheid en de fase van betrokkenheid verschilt sterk tussen de beleggers. Met name de ontwikkelende beleggers participeren vanaf de beginfase van het proces van gebiedsontwikkeling. Van de geïnterviewde beleggers participeren er twee op een intensieve en actieve manier in het gebiedsontwikkelingsproces en de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit. Juist vanwege die extra waarde die dan kan worden toegevoegd. Bij de overige beleggers is er in mindere mate of zelfs nauwelijks sprake van betrokkenheid. De beleggers die op dit moment een minder grote rol spelen in participatie in het proces zien er vanwege het feit dat daardoor meer invloed kan worden uitgeoefend op de kwaliteit wel voordelen in om dit in de toekomst meer te gaan doen.
- Gebiedsontwikkeling vergt andere kennis en vaardigheden dan gebruikelijk aanwezig bij de belegger. Ook kost het veel capaciteit aan het begin van het proces terwijl het resultaat pas na enkele jaren zichtbaar is. Dit vraagt om overtuiging dat participeren zinvol is en om een cultuuromslag binnen de onderneming.
- Om aan de kwaliteitseisen van gebruikers te voldoen wordt het voor beleggers steeds meer noodzakelijk om te participeren in het proces van gebiedsontwikkeling en invloed uit te oefenen op de kwaliteit. In de markt is te weinig kwalitatief goed vastgoed aanwezig.

Conclusies ten aanzien van deelvragen

- *Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?*

De relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en waarde of waardeontwikkeling van het vastgoed wordt door de belegger onderkend. Om deze reden is ruimtelijke kwaliteit voor de belegger van belang. De belegger hecht op drie aspecten na belang aan alle aspecten van ruimtelijke kwaliteit die gedefinieerd zijn in het analysekader. Enige nuance is zichtbaar door het verschil in aspecten die heel belangrijk zijn en aspecten die belangrijk zijn (figuur 5.3).

- *Is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?*

Het feit dat de belegger ervan overtuigd is dat er een verband is tussen ruimtelijke kwaliteit en rendement zorgt ervoor dat de belegger ook bereid is te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Deze bereidheid blijkt duidelijk uit het overzicht in figuur 5.4. Deze figuur geeft de *potentie* van de te genereren middel vanuit de belegger weer. Er ligt een duidelijk accent bij aspecten die vallen onder het economische belang.

Naast investeren in commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit is de belegger ook bereid te investeren in maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Hier ligt dus een gemeenschappelijk belang met de overheid.

Niet in alle aspecten die de belegger van belang vindt is hij bereid te investeren. De reden hiervoor is niet nader onderzocht. Dit kan te maken hebben met het feit dat deze aspecten als randvoorwaarden worden beschouwd voor een investeringsbeslissing doordat ze onderdeel uitmaken van de object- of locatiekeuze. Het kan ook zijn dat beleggers deze aspecten tot de verantwoordelijkheid van de overheid vinden behoren. Het feit dat de belegger de betreffende kwaliteit van belang acht betekent dat hij er ook baat bij heeft als deze aanwezig is. Wellicht draagt een ander bewustzijn eraan bij dat de belegger alsnog bereid is te investeren. Om die reden heb ik ook onderscheid gemaakt in belangen en bereidheid te investeren.

- *Draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*

Op dit moment zijn er nog weinig beleggers die echt actief participeren in gebiedsontwikkeling. Van de geïnterviewde beleggers participeren en investeren er twee op een intensieve en actieve manier in het gebiedsontwikkelingsproces. Juist vanwege de invloed die ze kunnen uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit en de extra waarde die daardoor kan worden toegevoegd. Bij de overige beleggers is er in mindere mate of nauwelijks sprake van betrokkenheid op gebiedsniveau. De beleggers die op dit moment een minder grote rol spelen in participatie in het proces zien er, vanwege het feit dat daardoor meer invloed kan worden uitgeoefend op de kwaliteit, wel voordelen in om dit in de toekomst meer te gaan doen. Vroegtijdige participatie draagt bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren vanwege de mogelijkheid invloed (zeggenschap) uit te oefenen op de ruimtelijke kwaliteit.

Kader 5.2: Een illustratie uit de praktijk, Maastricht Céramique

Ter wijze van illustratie sluit ik dit hoofdstuk af met een voorbeeld van een gebiedsontwikkeling waarbij de belegger vanaf een vroegtijdig stadium heeft geïnvesteerd in en geparticipeerd bij de totstandkoming van de ruimtelijke kwaliteit.



Programma:

- 1.600 woningen
- 70.000 m² kantoorruimte
- 20.000 m² publieksfuncties
- 5.000 m² horeca en detailhandel
- 20.000 m² hotelaccommodatie
- 4.400 m² parkeren

Het Céramique terrein is 23 hectare groot en ligt op de oostelijke maasoever van Maastricht. Midden jaren tachtig stonden op het terrein nog de fabrieken van de NV Koninklijke Sphinx. In 1987 tachtig werd het terrein door de Sphinx te koop aangeboden. Omdat de gemeente Maastricht te weinig financiële middelen had, werd een kapitaalkrachtige partner gezocht. Deze werd gevonden in het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP). Het ABP was op dat moment op zoek naar vooruitstrevende beleggingsmogelijkheden in onroerend goed op zeer goed gelegen locaties.

De ontwikkeling van het Céramique terrein is bijna voltooid. Het terrein wordt gezien als een succesvol voorbeeld van een gebiedsgerichte aanpak van een binnenstedelijke herstructureringslocatie, waarbij gebouw en omgeving geïntegreerd zijn in één ontwerp. De ontwikkeling is tot stand gekomen in de vorm van publiek-private samenwerking waarin gemeente en belegger vanaf het beginstadium samen participeerden.

Reden hiervoor was dat het rijk op dat moment het investeren en beleggen in de ruimte in Nederland meer aan private partijen wilde overlaten. Het was de bedoeling het geld dat bij de private partijen onzichtbaar bleef naar boven te halen en aan te wenden voor ruimtelijke ontwikkeling.

Betrokkenheid vanaf initiatieffase

Het feit dat ABP op Céramique heeft belegd, heeft te maken met de hoge ambities, de lange termijn visie van de gemeente en het unieke karakter van de plek (ligging nabij de historische binnenstad) die een hoge toegevoegde eindwaarde mogelijk maakt. ABP was ervan overtuigd dat door op deze locatie kwaliteit op de lange termijn toe te voegen er extra waarde gecreëerd kon worden. Hiervoor was het wel noodzakelijk om het gebied als geheel aan te pakken en kwalitatief op zo'n manier in te vullen dat er synergie ontstaat tussen de bouwblokken. ABP wilde vanaf het begin meepraten over het plan, en had vanaf het begin ideeën over de kwaliteit van het terrein. Doordat ABP vanaf het begin kon meepraten was men ook bereid meer risico te nemen. ABP en de gemeente waren op Céramique verantwoordelijk voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied en de vormgeving van de openbare ruimte.

Hoge kwaliteitsambitie

De gemeente en het ABP streefden vanaf het begin hoge ambities na: een multifunctionele wijk met hoge kwaliteit en bovenlokale uitstraling. De kracht van het uiteindelijke plan zat in de zichtbaar gemaakte relatie tussen gebouwen en de omgeving (openbare ruimte) en de grote mate van flexibiliteit.

De kwaliteit van het Céramique terrein komt onder andere tot uitdrukking in:

- De vestiging bovenregionale functies zoals Bonnefantenmuseum ten behoeve van de gewenste trekkersfunctie van het gebied
- het uitgangspunt een levendig gebied te maken dat aansluit op de binnenstad, met een veelheid aan functies en vestiging van aantrekkelijke functies op de begane grond waardoor de levendigheid wordt vergroot
- wisselwerking tussen groen en stedelijke dichtheid als katalysator voor levendigheid.
- de Avenue Céramique als Champs Elysées van Maastricht
- de verbinding met de binnenstad door middel van een nieuwe fietsers- en voetgangersbrug (gefinancierd door ABP).
- aandacht voor architectuur, met inschakeling van buitenlandse architecten.
- bijzondere aandacht voor de openbare ruimte (In de grex is ruimt 40 miljoen gulden uitgetrokken voor bouwrijp maken (totale grex 120 mln), aanleggen van de infrastructuur en inrichten en aankleden openbaar gebied. Het masterplan voor de inrichting en aankleding van de openbare ruimte schrijft voor dat alle stoepen en zijwegen in het gebied gemaakt moeten worden van speciale Céramique klinkers, dat alle woonblokken moeten rusten op een lage plint van grijze natuursteen en dat de gebouwen zelf bestaan uit rode bak- en natuursteen. Ook is bepaald in dit masterplan waar kunstwerken en bomenrijen komen. De hoge kwaliteit van de openbare ruimte zorgt ervoor dat de hoge dichtheid wordt 'gecompenseerd'.
- overgang van binnen naar buiten: de openbare ruimte is één geheel met de architectuur
- voorzieningen zoals schakelkasten en trafo's zijn geïntegreerd in de gebouwen. containerbergingen zijn onzichtbaar opgelost in het bouwblok.

De kracht van Céramique is dat het op een steenworp afstand van de oude stad ligt.

De gemeente hield vanaf het begin vast aan de invulling van het begrip kwaliteit. Wel waren een fors programma en hoge dichtheden noodzakelijk om de ambities te kunnen betalen en de risico's te kunnen dekken. Door het gunstige economisch tij is de massaliteit alsnog verminderd (1 bouwlaag minder).

Van dynamische naar statische kwaliteit

Gedurende het proces heeft Céramique aan kwaliteit gewonnen. Met de ontwikkelaars is een pittige strijd gevoerd over het opnemen van andere functies dan wonen in bouwblokken. Aan de Avenue Céramique komt de vervlechting van functies tot stand. Ook de grote binnenhoven tussen de bouwblokken, die van gevel tot gevel openbaar zijn, dragen bij aan de kwaliteit. Door de hoge ambities is hier ook een hoog kwaliteitsniveau tot stand gebracht.

De architecten hebben de ontwerpen gemaakt in nauwe samenwerking met Jo Coenen (supervisor). In het begin van het planproces zijn workshops gehouden waar de ontwerpen beter op elkaar werden afgestemd en die soms ook tot aanpassingen van het masterplan (in de vorm van ontwerp, hoogte, programma) leidden. Zo ontstond een voortdurend proces van fine tuning waarbij alle partijen betrokken waren. Bij de opstelling van het Masterplan ontstonden pittige discussies. Het voortdurend samenspel heeft de kwaliteit van het plan steeds verder gebracht.

Conclusie

Dat kwaliteit in relatie tot waarde en waardeontwikkeling bij de ontwikkeling van het Céramique terrein een rol heeft gespeeld zal duidelijk zijn uit voorgaande illustratie.

Bij deze ontwikkeling is de ruimtelijke kwaliteit met name zichtbaar in de kwaliteit van de openbare ruimte, in de mix aan functies in het gebied en in de architectuur en het materiaalgebruik van de gebouwen. Gebouwen en omgeving zijn in samenhang met elkaar ontworpen

Infrastructuur en de aankleding van de openbare ruimte zijn gehanteerd als vliegwiel voor de ontwikkeling (de kost gaat voor de baat uit). De kwaliteit is in belangrijke mate tot stand gekomen tijdens het proces.

Bron: Cüsters, 1999

6 Conclusies en aanbevelingen

In de voorgaande hoofdstukken zijn alle deelvragen zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 aan de orde gekomen. De hoofdstukken zijn allen afgesloten met een samenvattende conclusie. In dit hoofdstuk geef ik per deelvraag de belangrijkste conclusies nogmaals weer. Dit leidt tot herhaling van informatie, maar maakt dit hoofdstuk wel zelfstandig leesbaar. Door deze conclusies met elkaar te verbinden ontstaat er een algemene conclusie en een antwoord op de onderzoeksvraag.

Met het antwoord op de onderzoeksvraag moet duidelijk worden of de doelstelling van dit onderzoek behaald is. Onderzoeksdoelstelling en onderzoeksvraag worden hieronder nogmaals weergegeven.

Doelstelling

Dit onderzoek heeft enerzijds tot doel meer inzicht te krijgen in de bereidheid van de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid om, naast de overheidsgelden, alternatieve bronnen aan te wenden voor de financiering van ruimtelijke kwaliteit.

Anderzijds dient dit onderzoek inzicht te verschaffen in de vraag of bereidheid tot investeren vraagt om een andere dan gebruikelijke betrokkenheid van de belegger bij het gebiedsontwikkelingsproces.

Onderzoeksvraag

Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn van belang voor een belegger en is de belegger bereid te investeren (financieel) in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit en speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling daarbij een rol?

In paragraaf 6.1. wordt het eerste deel van de onderzoeksvraag behandeld. Dit betreft de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit, de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die van belang zijn voor de belegger en de bereidheid in deze aspecten te investeren. In paragraaf 6.2. wordt het tweede deel van de onderzoeksvraag behandeld. Dat betreft de rol die vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling speelt. Paragraaf 6.3 geeft door middel van een algemene conclusie een antwoord op de onderzoeksvraag. Tot slot sluit paragraaf 6.4 af met aanbevelingen.

6.1. Conclusies ruimtelijke kwaliteit inhoud

Deze paragraaf behandelt het eerste deel van de onderzoeksvraag:

Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn van belang voor een belegger en is de belegger bereid te investeren (financieel) in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?

Dit deel van de onderzoeksvraag staat in relatie tot het onderzoeksdoel om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden om naast de overheidsgelden alternatieve bronnen vanuit de belegger aan te wenden voor financiering van ruimtelijke kwaliteit.

De deelvragen die hiermee samen hangen zijn:

1. *Wat is ruimtelijke kwaliteit?*
2. *Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?*
3. *Is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?*

6.1.1. Conclusie deelvraag 1

Deelvraag 1: Wat is ruimtelijke kwaliteit?

- De inhoudelijke discussie over ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling neemt in de praktijk een belangrijke plaats in. Er is een sterke behoefte aan meer inhoud van het begrip. De zoektocht naar de inhoud van ruimtelijke kwaliteit is niet eenvoudig. Het contextafhankelijke en dynamische karakter van ruimtelijke kwaliteit maakt een eenduidige definitie van de inhoud van het begrip onmogelijk.
- In het beleid over ruimtelijke ordening is veel geschreven en gediscussieerd over ruimtelijke kwaliteit. Dit leidt niet tot een scherpe definitie van het begrip. Habiforum heeft vanuit de onderzoekspraktijk de meest uitgebreide poging gedaan het begrip te concretiseren, echter met een maatschappelijke insteek en een hoog abstractieniveau. Commerciële aspecten en fysieke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn door Habiforum onvoldoende belicht. Wel biedt de door Habiforum ontwikkelde matrix de beste basis voor verdere definiëring en completering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Door de aspecten van maatschappelijk belang aan te vullen met commerciële en fysieke aspecten ontstaat de definitie (inhoud) van het begrip van ruimtelijke kwaliteit zoals gehanteerd in dit onderzoek (figuur 6.1).
- Het benoemen van commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit is moeilijk omdat er in de literatuur nauwelijks is geschreven over de betekenis van ruimtelijke kwaliteit voor marktpartijen in het algemeen en de belegger in het bijzonder.
- De commerciële en maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit vormen samen de definitie (inhoud) van ruimtelijke kwaliteit. In deze definitie, tevens analysekader voor deelvraag 2 en 3, worden de aspecten geordend door ze in te delen naar categorie (economisch belang, sociaal belang, ecologisch belang en cultureel belang) en waarde (gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde).
- Dit analysekader is niet statisch en geen blauwdruk. Het dient met name als instrument om de communicatie over ruimtelijke kwaliteit met de belegger te vergemakkelijken en om de potentie van het genereren van middelen vanuit de belegger weer te geven.
- Er zit weinig overlap tussen maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit en commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit. De commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit voegen extra inhoud aan het begrip ruimtelijke kwaliteit toe. De toevoeging van deze aspecten aan het analysekader is daarmee zinvol en belangrijk voor dit onderzoek.
- Ook is zichtbaar dat de commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit zich concentreren binnen de categorie economisch belang. Dit is verklaarbaar vanuit het feit dat de belegger winstgedreven is. Daarbinnen is een accent zichtbaar binnen het vak belevingswaarde.

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 6.1: definitie (inhoud) van ruimtelijke kwaliteit, tevens analysekader

6.1.2. Conclusie deelvraag 2

Deelvraag 2: Welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn bij een gebiedsontwikkeling van belang voor de belegger?

De relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en waarde of waardeontwikkeling van het vastgoed wordt door de belegger erkend. De beleggers realiseren zich steeds meer dat ruimtelijke kwaliteit van belang is en dat je daarvoor ook moet investeren. Het feit dat de gebruikers voortdurend hogere eisen stellen aan de kwaliteit van de omgeving draagt hieraan bij. De kwaliteit die beleggers nastreven is de kwaliteit die gebruikers eisen. De ruimtelijke kwaliteit begint voor de belegger bij de locatiekeuze.

De belegger hecht op drie aspecten na belang aan alle aspecten van ruimtelijke kwaliteit die gedefinieerd zijn in het analysekader. Enige nuance is zichtbaar door het verschil in aspecten die 'heel belangrijk' zijn (donkergele cellen in figuur 6.2) en aspecten die 'belangrijk' zijn (lichtgele cellen in figuur 6.2.). Zowel commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit als maatschappelijke aspecten ruimtelijke kwaliteit zijn voor de belegger van belang.

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/Identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaal-gebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 6.2: belang van aspecten van ruimtelijke kwaliteit, categorie 'heel belangrijk' en 'belangrijk'

Uit de informatie uit de interviews is geconcludeerd dat de inhoud die beleggers aan het begrip ruimtelijke kwaliteit geven verschilt. De ene belegger legt bijvoorbeeld sterk de nadruk op architectuur of openbare ruimte en de andere op identiteit of duurzaamheid.

Bovenstaande figuur geeft hier geen blijk van. Hoewel het de algemene deler is zijn het wel de aspecten waaraan meer dan de helft van de geïnterviewde beleggers belang hecht. Hieruit blijkt dat er toch een grotere gedeelde opvatting over de inhoud van ruimtelijke kwaliteit is dan in eerste instantie gedacht.

6.1.3. Conclusie deelvraag 3:

Deelvraag 3: Is de belegger bereid te investeren in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit?

Doordat de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en rendement wordt erkend is de belegger ook bereid te investeren in ruimtelijke kwaliteit. De geel gearceerde cellen in figuur 6.3. geven de aspecten van ruimtelijke kwaliteit weer waarin de belegger bereid is te investeren. Deze figuur laat de *potentie* van de te genereren middel vanuit de belegger zien.

Naast investeren in commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit is de belegger ook bereid te investeren in maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Hier ligt dus een gemeenschappelijk belang met de overheid. Er ligt een duidelijk accent bij aspecten die vallen onder het economische belang. Hieruit concludeer ik dat de beleggers vinden dat de overheid voornamelijk de hoeder moet blijven van de belangen anders dan het economisch belang.

Algemene belangen				
	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling/ Deelname /Sociale keuzeruimte	Afwezigheid verontreiniging/ hinder	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten			Ontmoeting
	meervoudig ruimtegebruik			
	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen			
	Parkeermogelijkheden			
Belevingswaarde	Imago/identiteit	Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	schoon, heel, veilig	Schoonheid der natuur	Schoonheid der cultuur/contrast
	Esthetische en architectonische kwaliteit		Gezonde leefomgeving	
	Stedenbouwkundige opzet			
	Inrichting openbare ruimte			
	Staat van onderhoud			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden/ gezonde ecosystemen	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociale kwaliteit	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaal-gebruik	Integratie/vernieuwing
	Cumulatieve attractie			

Figuur 6.3: bereidheid te investeren in de aspecten van ruimtelijke kwaliteit, categorie 'ja'

Niet in alle aspecten die de belegger van belang vindt is hij bereid te investeren. De reden hiervoor is niet nader onderzocht. Dit kan te maken hebben met het feit dat deze aspecten als randvoorwaarden worden beschouwd voor een investeringsbeslissing waardoor ze onderdeel uitmaken van de object- of locatiekeuze. Het kan ook te maken hebben met de voorgaande conclusie dat beleggers de aspecten van sociaal, ecologisch en cultureel belang tot de verantwoordelijkheid van de overheid vinden behoren.

Aan de bereidheid tot investeren zijn zoals blijkt uit het praktijkonderzoek wel voorwaarden verbonden:

- Tegenover de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet extra rendement staan;
- Zeggenschap over de ruimtelijke kwaliteit is een voorwaarde voor investeren in ruimtelijke kwaliteit;
- Kritische massa is noodzakelijk om een investering in ruimtelijke kwaliteit voor de belegger interessant te maken.

6.1.4. Algemene conclusie ruimtelijke kwaliteit: inhoud

Potentie tot genereren middelen aanwezig

Het probleem dat een eenduidige definitie van ruimtelijke kwaliteit niet bestaat is binnen dit onderzoek ondervangen door te kiezen voor een definiëring van ruimtelijke kwaliteit door middel van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit. Deze aspecten vormen de meest brede definitie van ruimtelijke kwaliteit op basis van de mij beschikbare literatuur en op een abstractieniveau dat kan gelden voor alle gebiedsontwikkelingen.

Aan de hand van deze brede definitie is getoetst aan welke aspecten de belegger belang hecht en in welke aspecten de belegger bereid is te investeren. Dit geeft inzicht in het *potentieel* aan aspecten waarbij de belegger een toegevoegde waarde kan hebben door te investeren.

Dat ruimtelijke kwaliteit van belang is voor de belegger blijkt duidelijk uit het antwoord op deelvraag 2. Uit het antwoord op deelvraag 3 blijkt dat er ook een duidelijke bereidheid is vanuit de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Naast investeren in commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit is de belegger ook bereid te investeren in maatschappelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Hier ligt dus een gemeenschappelijk belang met de overheid.

Geconcludeerd kan worden dat er daadwerkelijk *potentie* aanwezig is om, naast de overheidsgelden, vanuit de belegger financiële middelen te genereren voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Per concrete gebiedsontwikkeling bepalen de aspecten van ruimtelijke kwaliteit in wisselende samenstelling en met wisselende invulling de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit. De *mate* waarin het mogelijk is de belegger te betrekken en vanuit de belegger financiële middelen te genereren wordt dan ook pas in die setting duidelijk.

De reden waarom ik onderscheid heb gemaakt in de vraag welke aspecten van belang zijn en in welke aspecten de belegger bereid is te investeren is als volgt. De eerste vraag geeft inzicht in de aspecten waaraan de belegger waarde toekent. Dit betekent zoals blijkt uit figuur 6.3. niet automatisch dat de belegger in deze aspecten ook daadwerkelijk wil investeren. Wel biedt dit inzicht in het terrein waar wellicht in de toekomst, of door een andere bewustwording van de belegger, alsnog mogelijkheden liggen om middelen te genereren. Om dat te kunnen bepalen is nader onderzoek nodig naar de reden waarom belang en bereidheid tot investeren niet samenvalt.

Aan de bereidheid te investeren liggen de voorwaarden ten grondslag dat de belegger zeggenschap krijgt in het proces van totstandkoming, dat er voldoende kritische massa aanwezig is en dat het een meerwaarde oplevert in termen van extra rendement. Juist die tweede voorwaarde maakt dit onderwerp complex. De meerwaarde van ruimtelijke kwaliteit in termen van extra rendement is moeilijk te kwantificeren. Op dit moment vinden investeringen door de belegger in de ruimtelijke kwaliteit plaats vanuit een gevoel of overtuiging dat het meerwaarde oplevert, zonder dat dat met cijfers kan worden onderbouwd. Dit wordt door de beleggers als een probleem ervaren.

Analysekader aanscherpen

Wanneer er wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit denken veel mensen dat het om kwaliteit van de openbare ruimte gaat. Dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan kwaliteit van de openbare ruimte laat ik zien aan de hand van de aspecten die zijn weergegeven in het analysekader. Buiten het feit dat het analysekader hulpmiddel is om de onderzoeksvraag te beantwoorden is het met name een instrument ter communicatie met de belegger. Dit instrument zorgt ervoor dat duidelijk is wat wordt bedoeld met de inhoud van het begrip ruimtelijke kwaliteit.

Toch blijkt dit analysekader voor een aantal beleggers moeilijk hanteerbaar. Aangegeven wordt dat niet van alle begrippen duidelijk is wat ermee wordt bedoeld en dat sommige begrippen op elkaar lijken. Ook worden de categorieën waarin het belang en de bereidheid tot investeren moet worden ingedeeld als te zwart-wit ervaren. Het ligt vaak genuanceerder of een aspect belangrijk is of niet. Datzelfde geldt voor de bereidheid tot investeren.

Ik heb gekozen voor het definiëren van aspecten van ruimtelijke kwaliteit op een abstractieniveau dat kan gelden voor alle gebiedsontwikkelingen. Inherent aan deze keuze is dat er een algemeen beeld ontstaat. Per concrete gebiedsontwikkeling kan de nuance heel anders liggen. De uitkomst van dit onderzoek moet ook vanuit die benadering geïnterpreteerd worden. Hoewel de bereidheid tot investeren in werkelijkheid waarschijnlijk genuanceerder ligt, en dit geen perfecte weergave hiervan is, geeft dit onderzoek wel aan dat er duidelijk potentie is om middelen vanuit de belegger te genereren voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Voor een eventueel vervolgonderzoek is het wel zinvol meer inzicht te krijgen in de nuance van het belang en de bereidheid te investeren. Dat de beleggers vrijwel alle aspecten van ruimtelijke kwaliteit belangrijk vinden kan te maken hebben met het feit dat de begrippen voor een aantal beleggers niet helemaal helder zijn. Dit kan ook te maken hebben met de gekozen categorisering. Een andere categorisering, bijvoorbeeld op een schaal van 0 tot en met 5, leidt tot een scherper beeld. Een verdere aanscherping van het analysekader kan dan ook meer inzicht bieden in deze nuances.

6.2. Conclusies ruimtelijke kwaliteit: proces

Deze paragraaf behandelt het tweede deel van de onderzoeksvraag:
speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling een rol bij de bereidheid te investeren?

Dit deel van de onderzoeksvraag staat in relatie tot het onderzoeksdoel om meer inzicht te krijgen in de vraag of bereidheid tot investeren vraagt om een andere dan gebruikelijke betrokkenheid van de belegger bij het gebiedsontwikkelingsproces.

De deelvragen die hiermee samen hangen zijn:

4. *Welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*
5. *Draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?*

6.2.1. Conclusie deelvraag 4

Deelvraag 4: Welke rol speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?

- Het begrip ruimtelijke kwaliteit krijgt inhoud gedurende het proces. Door betrokkenheid van partijen gedurende dit proces neemt de hoeveelheid gezamenlijk gedeelde kwaliteitsopvattingen toe, waardoor het begrip steeds meer expliciet wordt. Uiteindelijk leidt dit proces van dynamische naar statische kwaliteit tot een moment in het proces waarop betrokken partijen elkaar begrijpen en een gedeelde kwaliteitsopvatting kunnen formuleren. Dat kan zowel in woord als in beeld.
- Ruimtelijke kwaliteit speelt een rol vanaf de initiatieffase van het ontwikkelingsproces. Op dat moment wordt de gemeenschappelijke ambitie bepaald. Het grootste gedeelte van het proces van dynamische naar statische kwaliteit, en daarmee de inhoudelijke definiëring van ruimtelijke kwaliteit, wordt in de planvormingsfase doorlopen. Deze fase is dus zeer belangrijk om aan de hand van het geformuleerde ambitieniveau te komen tot een door betrokken partijen gedeeld kwaliteitsbegrip.
- Redenen voor de belegger om vroegtijdig in het proces te participeren zijn invloed ofwel zeggenschap op de ruimtelijke kwaliteit. Redenen vanuit de overheid om de belegger vroegtijdig te laten participeren zijn inbreng van kennis over beheerfase en wensen en eisen van de gebruiker. In beide gevallen is het gewenst dat de belegger bijdraagt aan de formulering van het kwaliteitsbegrip.
- Door het dynamische karakter van ruimtelijke kwaliteit moet de belegger in een vroegtijdig stadium betrokken worden om invloed uit te kunnen oefenen op het totstandkomen van een gedeeld kwaliteitsbegrip. De meeste zeggenschap kan verkregen worden als de belegger vanaf de initiatieffase betrokken is. Dan heeft hij namelijk ook inspraak bij het bepalen van de ambitie. Een optimale situatie is dus betrokkenheid vanaf de initiatieffase. Echter als de belegger vooraan in de planvormingsfase instapt heeft hij ook nog een belangrijke stem in het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit. Wellicht voor de hand liggend, maar instappen in de realisatiefase is duidelijk te laat. Vroegtijdige betrokkenheid in het proces betekent dus dat de belegger in de initiatieffase of uiterlijk vooraan in de definitiefase moet instappen.

Conclusie deelvraag 5

Deelvraag 5: Draagt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit?

- De mate van betrokkenheid en de fase van betrokkenheid verschilt sterk tussen de beleggers. Met name de ontwikkelende beleggers participeren vanaf de beginfase van het proces van gebiedsontwikkeling. Van de geïnterviewde beleggers participeren er twee op een intensieve en actieve manier in het gebiedsontwikkelingsproces en de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit. Dit doen zij nadrukkelijk vanwege de extra waarde die daardoor kan worden toegevoegd. Bij de overige beleggers is er in mindere mate of zelfs nauwelijks sprake van betrokkenheid. De beleggers die op dit moment een minder grote rol spelen in participatie in het proces zien er vanwege het feit dat daardoor meer invloed kan worden uitgeoefend op de kwaliteit wel voordelen in om dit in de toekomst meer te gaan doen.

- Gebiedsontwikkeling vergt andere kennis en vaardigheden dan gebruikelijk aanwezig bij de belegger. Ook kost het veel capaciteit aan het begin van het proces terwijl het resultaat pas na enkele jaren zichtbaar is. Dit vraagt om overtuiging dat participeren zinvol is en om een cultuuromslag binnen de onderneming.
- Om aan de kwaliteitseisen van gebruikers te voldoen wordt het voor beleggers steeds meer noodzakelijk om te participeren in het proces van gebiedsontwikkeling en invloed uit te oefenen op de kwaliteit. In de bestaande markt is te weinig kwalitatief goed vastgoed aanwezig.

Zeggenschap en vroegtijdige participatie in het proces hangen zoals in hoofdstuk 4 is gebleken sterk met elkaar samen. Vroegtijdige participatie is noodzakelijk om voldoende invloed uit te kunnen oefenen op de inhoud van ruimtelijke kwaliteit.

Zoals in paragraaf 6.1.3. aangegeven blijkt uit het praktijkonderzoek dat zeggenschap een voorwaarde voor de belegger is om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Beleggers erkennen dat er door vroegtijdig in te stappen in het proces optimaal gestuurd kan worden op de uiteindelijke kwaliteit van het object en het gebied. Deze sturing wordt voor de belegger ook steeds belangrijker om te kunnen voldoen aan de hogere kwaliteitseisen van de gebruiker.

In ruil voor deze zeggenschap zijn beleggers bereid te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Vroegtijdige betrokkenheid draagt dus bij aan de bereidheid van de belegger om te investeren. Sterker nog, vroegtijdige betrokkenheid is een voorwaarde voor de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het uiteraard wel om die aspecten van ruimtelijke kwaliteit waarvan de beleggers vinden dat deze waarde toevoegen.

6.2.3. Algemene conclusie ruimtelijke kwaliteit: proces

In hoofdstuk 1 is gesteld dat er over het feit dat een goede locatie een voorwaarde is voor een goede belegging geen twijfel bestaat. Afgevraagd werd of het in de praktijk net zo vanzelfsprekend is dat de belegger zelf invloed uitoefent op de kwaliteit van deze locatie, en daarmee op zijn directe en indirecte rendement, door te participeren en investeren in het proces van gebiedsontwikkeling.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de geïnterviewde beleggers bereid zijn te investeren in ruimtelijke kwaliteit en dat zij over het algemeen ook inzien dat participatie in het gebiedsontwikkelingsproces een middel is om invloed uit te oefenen op de ruimtelijke kwaliteit. Toch komt dit in de huidige praktijk nog langzaam van de grond.

Het feit dat gebiedsontwikkeling geen core business van de belegger is, kan hier de reden van zijn. Veel beleggers zijn er wat betreft hun organisatie niet op ingericht, of hebben de expertise niet in huis. Daarnaast denk ik dat het besef van de meerwaarde die participatie in het proces en investeren in ruimtelijke kwaliteit kan opleveren nog veel meer groeien.

De beleggers zelf zien dit wel als een onderwerp dat zich de komende jaren meer gaat ontwikkelen. Steeds meer partijen gaan over ruimtelijke kwaliteit nadenken en discussies over aspecten als ontwerp van de openbare ruimte en veiligheid serieus te nemen. Door de veranderende markt moeten beleggers meer rekening houden met de wensen en eisen van gebruikers. Doordat gebruikers een hogere kwaliteit vragen worden beleggers meer gedwongen invloed uit te oefenen op de kwaliteit van hun belegging en de omgeving daarvan. Het wordt meer een concurrentie tool waardoor de belegger zich kan onderscheiden. Betrokkenheid van de belegger in het proces van gebiedsontwikkeling zal daarom de komende jaren naar verwachting verder toenemen.

6.3. *Antwoord op onderzoeksvraag*

Onderzoeksvraag: welke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn van belang voor een belegger en is de belegger bereid te investeren (financieel) in deze aspecten van ruimtelijke kwaliteit en speelt vroegtijdige participatie in het proces van gebiedsontwikkeling daarbij een rol?

Het antwoord op de onderzoeksvraag is feitelijk in de vorige paragrafen al gegeven. De belegger hecht belang aan ruimtelijke kwaliteit en is bereid hierin te investeren. Welke aspecten dat betreft is zichtbaar in figuur 6.2 en figuur 6.3. Rendement, zeggenschap en kritische massa zijn wel voorwaarden voor de bereidheid om te investeren. Vroegtijdige participatie speelt hierbij een rol vanwege het feit dat de belegger zeggenschap kan uitoefenen op de kwaliteit die tot stand komt en daarmee deze kwaliteit beter kan laten aansluiten op de wensen en eisen van de gebruiker.

In de huidige praktijk is het nog niet zo vanzelfsprekend dat beleggers door participatie in het gebiedsontwikkelingsproces daadwerkelijk investeren in ruimtelijke kwaliteit. Het is een onderwerp dat zich in de toekomst nog verder moet ontwikkelen. De geïnterviewde beleggers zien hier in ieder geval wel voordelen in.

Met het beantwoorden van de deelvragen en de onderzoeksvraag is ook aan de onderzoeksdoelstelling voldaan.

Onderzoeksdoelstelling: Dit onderzoek heeft enerzijds tot doel meer inzicht te krijgen in de bereidheid van de belegger om te investeren in ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid om, naast de overheidsgelden, alternatieve bronnen aan te wenden voor de financiering van ruimtelijke kwaliteit. Anderzijds dient dit onderzoek inzicht te verschaffen in de vraag of bereidheid tot investeren vraagt om een andere dan gebruikelijke betrokkenheid van de belegger bij het gebiedsontwikkelingsproces.

Uit het onderzoek is duidelijk geworden dat de belegger bereid is te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Dit biedt potentie om naast de overheidsgelden middelen vanuit de belegger te genereren voor het realiseren ruimtelijke kwaliteit (meedenken en meebeslissen leidt uiteindelijk dus toch tot meebetalen).

Om deze potentie te benutten zal de belegger wel actiever en eerder betrokken moeten zijn of worden in het proces van gebiedsontwikkeling. Zeggenschap over de ruimtelijke kwaliteit is namelijk een van de voorwaarden van de belegger om hierin te investeren. En deze zeggenschap vraagt een vroegtijdige betrokkenheid van de belegger in het proces. Wanneer de belegger instapt in de initiatieffase of in het begin van definitiefase is de invloed op het definiëren van een gedeeld kwaliteitsbegrip het grootst. De bereidheid tot investeren vraagt hierdoor een andere dan gebruikelijke betrokkenheid van de belegger in het proces.

6.4. *Aanbevelingen voor praktijk en vervolgonderzoek*

Er is tot op heden weinig onderzoek gedaan naar de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en waarde of waardeontwikkeling. Ook de rol van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger is in de literatuur nauwelijks omschreven. Dat wordt op dit moment in de praktijk als groot gemis ervaren. Op dit vakgebied liggen dan ook nog de nodige onderzoeksopgaven open.

Zoals in paragraaf 1.5 aangegeven had ik in eerste instantie de intentie om binnen dit onderzoek dieper in te gaan op zowel de inhoudelijke vraag als op de procesvraag. Dat is vanwege de beperkte onderzoekstijd niet gelukt. Dit onderzoek geeft aan dat er potentie bestaat tot het genereren van middelen vanuit de belegger. Om deze middelen daadwerkelijk te genereren is er meer inzicht nodig in de inhoud van ruimtelijke kwaliteit in concrete gebiedsontwikkelingen en de manier waarop beleggers betrokken kunnen worden in het proces. Voor de resultaten van dit onderzoek is vervolgonderzoek dus noodzakelijk en belangrijk.

De aanbevelingen die ik op basis van dit onderzoek doe hangen om die reden dan ook grotendeels samen met vervolgonderzoek.

Werk aan besef

Ondanks dat beleggers zich in toenemende mate realiseren dat de kwaliteit van de omgeving van invloed is op de waarde van de belegging komt daadwerkelijke participatie en investering in deze kwaliteit maar moeizaam van de grond. Op dit vlak worden kansen onbenut gelaten, want de bereidheid om te investeren blijkt er wel te zijn. De beleggers moeten veel meer bewust gemaakt worden van het feit dat participatie in het gebiedsontwikkelingsproces en investeren in ruimtelijke kwaliteit ook voor hen meerwaarde kan opleveren. Er moet gewerkt worden aan een groeiend besef hiervan. Naar mijn mening vervult nader onderzoek naar de meerwaarde van ruimtelijke kwaliteit hierin een belangrijke rol.

Creëer randvoorwaarden voor vroegtijdige participatie

Besef alleen leidt niet automatisch tot participatie. Vanuit de belegger en vanuit de overheid moeten er randvoorwaarden gecreëerd worden om participatie van de belegger in het proces mogelijk te maken. Beleggers zullen hun organisatie hierop moeten inrichten. De overheid zal ruimte moeten bieden voor participatie en de belegger op een actieve manier moeten betrekken bij de gebiedsontwikkelingen die zij (mede) initieert. Meer inzicht in de wijze waarop de belegger in het proces betrokken kan worden (het 'hoe') en welke toegevoegde waarde de belegger in de verschillende procesfasen kan hebben bij het creëren en beheren van ruimtelijke kwaliteit is hierbij gewenst.

Communiceer over ruimtelijke kwaliteit

Er moet meer gecommuniceerd worden over het begrip ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt in de praktijk vaak te eng geïnterpreteerd. Wanneer er over ruimtelijke kwaliteit wordt gesproken gaat het in veel gevallen alleen over kwaliteit van de openbare ruimte. Maar ruimtelijke kwaliteit is meer omvattend. Communicatie over het begrip helpt dat inzichtelijk maken. Het analysekader uit dit onderzoek kan daarbij als hulpmiddel dienen. Een verdere aanscherping van dit analysekader kan daarvoor noodzakelijk zijn.

Uitbreiding onderzoek noodzakelijk

Uitbreiding van onderzoek is noodzakelijk om meer grip te krijgen op de toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteit voor de belegger en de rol die de belegger kan spelen in het proces van gebiedsontwikkeling om te komen tot een investering in deze ruimtelijke kwaliteit.

Dit geldt voor het vakgebied in het algemeen als ook voor dit onderzoek.

Ik heb gekozen voor het definiëren van *aspecten* van ruimtelijke kwaliteit. Dit geeft de *potentie* tot het genereren van middelen weer. Voor inzicht in de mate waarin en de wijze waarop op gebiedsniveau daadwerkelijk middelen gegenereerd kunnen worden is verder onderzoek vereist.

Voor het vakgebied in het algemeen liggen nog genoeg onderzoekopgaven open. Een belangrijke opgave is dat er een beter inzicht komt in de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en de waarde of waardeontwikkeling van een belegging. Dit kan helpen in de discussie die de overheid kan voeren met beleggers over de bijdrage in de investeringskosten voor ruimtelijke kwaliteit. Ook helpt dit inzicht de belegger om de investeringsbeslissing in ruimtelijke kwaliteit beter te kunnen onderbouwen.

Literatuurlijst

- Berg, L. v.d., J. v.d. Meer, & A. Otgaar (1999), *De aantrekkelijke stad. Katalysator voor economische ontwikkeling en sociale revitalisatie*, European Institute for Comparative Urban Research, Erasmus Universiteit Rotterdam
- Cüsters, J., J. Huisman (1999), *Maastricht maakt een stadsdeel*, Gemeente Maastricht
- Daamen, Tom (2005), *De kost gaat voor de baat uit*, Uitgeverij SUN, Amsterdam
- Dauvellier, P., J. Luttik (2003), *Ruimtelijke kwaliteit in praktijk*, Dauvellier Planadvies/Alterra/Habiforum, Den Haag/Wageningen/Gouda
- FGH Bank (2007), *FGH Vastgoedbericht 2007. Vastgoed is beleven*.
- Franzen, A. (2007), *Afspraken tussen overheid en markt maken ruimtelijke kwaliteit (interview)*, VROM Ruimteforum
- Gool, P. van, R.M. Weisz, P.G.M. van Wetten (1993), *Onroerend goed als belegging*, Stenfert Kroese, Culemborg
- Gool, P. van, P. Jager, R.M. Weisz (2001), *Onroerend goed als belegging*, Wolters Noordhoff, Groningen
- Groot, P (2006), *Management van ruimtelijke kwaliteit*, doctoraalscriptie TU Delft
- Have, ten G.G.M. (2000), *Taxatieleer onroerende zaken*, EPN Houten
- Helleman, G. (2005), *Quickscan Rol marktpartijen*, KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing
- Hobma, F (2005), *Risico van ruimtelijk ontwikkelingsbeleid*, Openbaar bestuur, december 2005, p4-7
- Hoek, R.M. van (2006), *Stedelijke Gebiedsontwikkeling 2006. Thesis Series*, Erasmus Universiteit Rotterdam
- Hooimeijer, P., H. Kroon en J. Luttik (2000), *Kwaliteit in Meervoud. Conceptualisatie en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik*, Habiforum, Expertisenetwerk Meervoudig Ruimtegebruik, Gouda
- Kousemaeker, de F.J.M. (1994), *Praktijkaspecten vastgoed. Leidraad voor studie en praktijk*, Samsom H.D. Tjeenk Willink Alphen aan den Rijn
- Kousemaeker, de F.J.M. (2002), *Praktijkaspecten vastgoed. Leidraad voor studie en praktijk*, Wolters-Noordhoff, Groningen
- Lamberigts, P (2001), *De wedergeboorte van de ondergrond*, NovaTerra, jaargang 1, nr. 2, p6-11
- Nio, I, (2002), *Openbare ruimte: bedreigingen en kansen. Redactioneel*, S&RO nr. 3
- Ratings, B. van (2006), *De goede dingen eruit halen*, Real Estate Magazine nr. 47, p6-10

Toorn Vrijthoff, W. van der, M. Talstra (2004), *Ruimtelijke kwaliteit*, p157-170, In: I. Bruil e.a., *Integrale gebiedsontwikkeling. Het stationsgebied 's Hertogenbosch*. Uitgeverij SUN Amsterdam

Verlaet, Jan van 't (2005), *Stedelijke gebiedsontwikkeling in hoofdlijnen*, MCD Syllabus Module Management van gebiedsontwikkeling I, Erasmus Universiteit Rotterdam

Verbart, J (2004), *Management van ruimtelijke kwaliteit; de ontwikkeling en verankering van inrichtingsconcepten in het Utrechts stationsgebied*, Eburon Delft

VROM, Ministerie van, Rijksgebouwendienst (1994), *Real Estate Norm Quick Scan Kantoorgebouwen*, Den Haag

VROM, Ministerie van, Kenniscentrum PPS (2004), *Inrichting van het PPS proces bij gebiedsontwikkeling*, Den Haag

VROM, Ministerie van (2005), *Ruimte van ons allemaal. Participeren in beheer van de openbare ruimte*, Den Haag

VROM, Ministerie van, Kenniscentrum PPS (2006) *Reiswijzer Marktpartijen & Gebiedsontwikkeling. Een parktische routebeschrijving*, Den Haag

VROM, Ministerie van (2006a), *Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling. Katern over nieuw ruimtelijk beleid in 2006*, Den Haag

Vliet, M.E. van (2000), *Dubbel zinnig. Onderzoek naar de bijdrage van meervoudig ruimtegebruik aan ruimtelijke kwaliteit*, Afstudeerscriptie Universiteit Utrecht

Werksma, H. (2003), *Statische en dynamische ruimtelijke kwaliteit*, Rooilijn, nr 10, p 496-502

Wesselink, J (2001), *Funciemenging leidt tot een hoger rendement*, Vastgoedmarkt, augustus 2001

Wigmans, G, I. Bruil, F. Hobma (2004), *Thematische evaluatie*, p406-429, In: I. Bruil e.a., *Integrale gebiedsontwikkeling. Het stationsgebied 's Hertogenbosch*. Uitgeverij SUN Amsterdam

Zeeuw, F. de (2006), *Op zoek naar een geïntegreerde samenwerking*, Building Business september 2006, p59-61

Zeeuw, F. de (2007), *Communicatie cruciaal voor succes*, Vastgoedmarkt juni/juli 2007, p28-29

Websites

www.airfoundation.nl

www.amvest.nl

www.bk.tudelft.nl

www.bpfbouwinvest.nl

www.fortisvastgoed.nl

www.hbiforum.nl

www.ivbn.nl

www.kei-centrum.nl

www.kfn.nl

www.rodamco.com

www.rpb.nl

www.ruimte-en-vastgoed.nl

www.ruimteforum.vrom.nl

www.ruimtexmilieu.nl

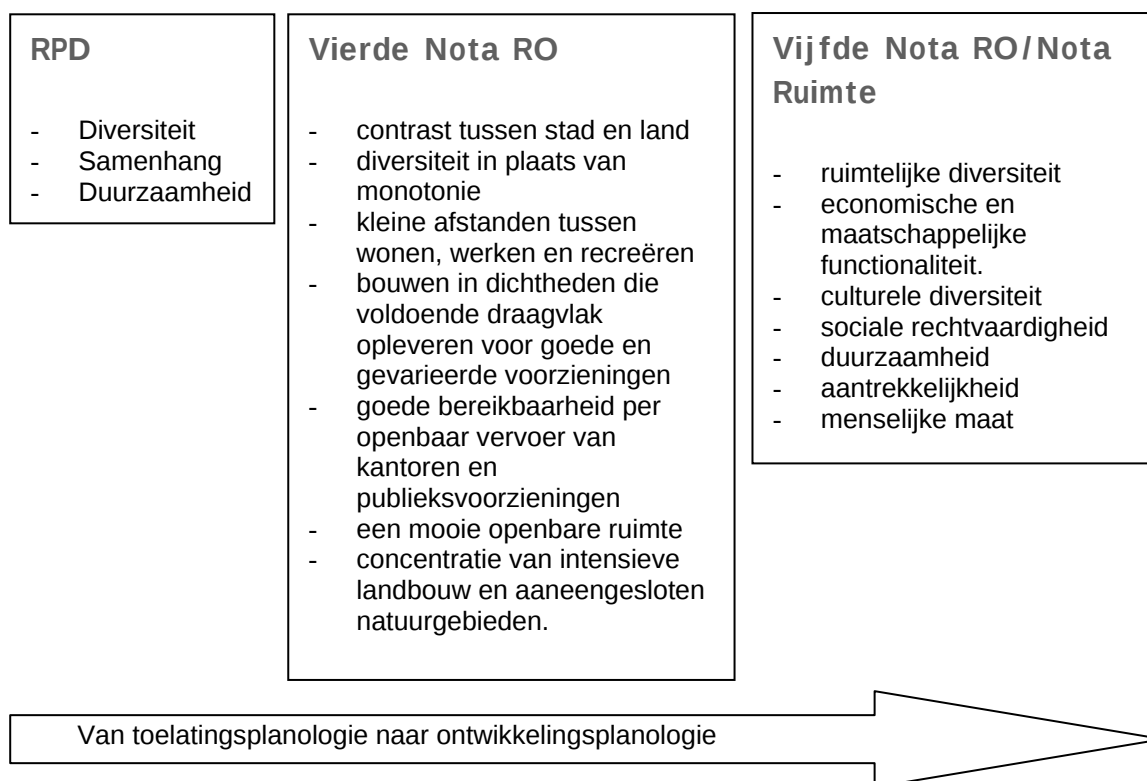
www.vesteda.nl

www.vrom.nl

Bijlage 1

Samenvatting aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het ruimtelijke beleid en vanuit de onderzoekspraktijk

Aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het ruimtelijk beleid



Aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit de onderzoekspraktijk

RPD

Gebruikswaarde

- Functionele geschiktheid
- Doelmatig gebruik
- Doelmatige aanleg
- Doelmatig beheer
- Bereikbaarheid
- Interferentie tussen functies

Belevingswaarde

- Identiteit
- Diversiteit
- Herkenbaarheid
- Zingeving

Toekomstwaarde

- Sturende werking
- Doelmatigheid
- Uitbreidbaarheid
- Aanpasbaarheid
- Duurzame structuur

Habiforum

Economisch belang

Gebruikswaarde

- Allocatie-efficiency
- Bereikbaarheid
- Externe Effecten
- Multi-purpose

Belevingswaarde

- Imago
- Attractiviteit

Toekomstwaarde

- Stabiliteit/flexibiliteit
- Agglomeratie
- Cumulatieve attractie

Sociaal belang

Gebruikswaarde

- Toegang
- Verdeling
- Deelname
- Keuze

Belevingswaarde

- Ongelijkheid
- Verbondenheid
- Veiligheid

Toekomstwaarde

- Insluiting
- Cultures of Poverty

Ecologisch belang

Gebruikswaarde

- Veiligheid, hinder
- Verontreiniging
- Verdroging
- Versnippering

Belevingswaarde

- Ruimte, Rust
- Schoonheid
- Gezondheid

Toekomstwaarde

- Voorraden
- Ecosystemen

Cultureel belang

Gebruikswaarde

- Keuzevrijheid
- Verscheidenheid
- Ontmoeting

Belevingswaarde

- Eigenheid
- Schoonheid
- Contrast

Toekomstwaarde

- Erfgoed
- Integratie
- Vernieuwing

Bijlage 2

Ordering van kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren

Deze bijlage bevat stap 2 van de ordering van de kwaliteitsbepalende en waardebepalende factoren naar aspecten van ruimtelijke kwaliteit, zoals aangegeven in figuur 3.5 in paragraaf 3.3.3.

Ten behoeve van het indelen van de aspecten naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde heb ik gebruik gemaakt van de definities van Van 't Verlaat (2005) en Habiforum (www.habiforum.nl):

Gebruikswaarde:

- een hoge gebruikswaarde wordt bereikt als in elkaars omgeving gesitueerde functies elkaar niet hinderen, maar ondersteunen of versterken.
- gebruikswaarde = doelmatigheid + functionele samenhang

Belevingswaarde:

- belevingswaarde heeft betrekking op hoe de gebouwde omgeving eruit ziet.
- belevingswaarde = diversiteit + identiteit + schoonheid

Toekomstwaarde:

- toekomstwaarde wil zeggen dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving zodanig is dat deze lang meekan en dat er in de loop van de tijd aanpassingen mogelijk zijn aan de veranderende eisen.
- Toekomstwaarde = duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid

Overkoepelend aspect van ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsbepalende / waardebepalende factor	Bijbehorende waarde	Bron
Bereikbaarheid	Bereikbaarheid (per auto en openbaar vervoer)	Gebruikswaarde	Van Gool
	Bereikbaarheid: auto en openbaar vervoer	Gebruikswaarde	REN
	Ontsluiting: bereikbaarheid met het openbaar vervoer, ligging ten opzichte van autosnelwegen, nabijheid luchthaven.	Gebruikswaarde	de Kousemaeker
	Bereikbaarheid OV en auto, transport (infrastructuur)	Gebruikswaarde	Ten Have
Parkeren	Parkeergelegenheid	Gebruikswaarde	Van Gool
	Parkeercapaciteit	Gebruikswaarde	REN
	Parkeermogelijkheden: naarmate een locatie of object een meer publiekgerichte functie heeft is de invloed van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen van groter belang.	Gebruikswaarde	de Kousemaeker
	Voldoende (openbare) parkeermogelijkheden	Gebruikswaarde	Ten Have

Overkoepelend aspect van ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsbepalende / waardebepalende factor	Bijbehorende waarde	Bron
Nabijheid klanten en relaties	Nabijheid t.o.v. klanten en relaties	Gebruikswaarde	Van Gool
Identiteit, herkenbaarheid, uitstraling (gebied en gebouw)	Status, atmosfeer, representativiteit van de locatie (de herkenbaarheid en uitstraling)	Belevingswaarde	Van Gool
	Hoofdentree van het gebouw: voldoende zichtbaar, herkenbaar	Belevingswaarde	REN
	Identiteit: mate waarin het gebouw herkenbaar is en onderscheidend vermogen heeft.	Belevingswaarde	REN
	Niet meetbare factoren als eigen gezicht, prestige, status	Belevingswaarde	de Kousemaeker
	Het karakter van de plaats (industriële, commerciële, politieke, studenten steden).	Belevingswaarde	Ten Have
Imago, representativiteit (goede naam)	Goede naam van de locatie, buurt of wijk (imago)	Belevingswaarde	Ten Have
	Het uiterlijk, de zichtbaarheid en de uitstraling (representativiteit, imago)	Belevingswaarde	Van Gool
	Status, atmosfeer, representativiteit van de locatie	Belevingswaarde	Van Gool
Aanwezigheid voorzieningen en bereikbaarheid daarvan	Het voorzieningenniveau (wonen, water en winkelen)	Gebruikswaarde	Van Gool
	Aanwezigheid voorzieningen: restaurants, banken, postkantoor, ontspannings- en recreatiemogelijkheden, winkels.	Gebruikswaarde	REN
	Economische buurtkarakteristieken (aanwezigheid commerciële voorzieningen zoals winkels, restaurants, postkantoren, apotheken, bioscopen, tankstations, schoonheidssalons e.d.	Gebruikswaarde	de Kousemaeker
	Aanwezigheid (of bereikbaarheid) van stedelijke voorzieningen (winkels, bioscopen, ziekenhuizen, uitgaansleven, scholen, banken)	Gebruikswaarde	Ten Have
	Afstand tot deze voorzieningen, bereikbaarheid van deze voorzieningen	Gebruikswaarde	Ten Have

Overkoepelend aspect van ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsbepalende / waardebepalende factor	Bijbehorende waarde	Bron
Staat van onderhoud (gebouw en gebied)	De staat van onderhoud	Gebruikswaarde/ Belevingswaarde/ Toekomstwaarde	Van Gool
	Bouwkundige staat: onderhoudssituatie, gebruikte materialen	Belevingswaarde	de Kousemaeker
	Onderhoudsgevoelige karakter/onderhoudssituatie	Toekomstwaarde	de Kousemaeker
	Goede onderhoudstoestand omgeving	Belevingswaarde	de Kousemaeker
	Verslechtering of schade door weersinvloeden, ongedierte of veroudering	Gebruikswaarde/ Belevingswaarde	Ten Have
Duurzaamheid (materiaalgebruik)	onderhoudsgevoeligheid (gebruik van duurzame materialen)	Toekomstwaarde	Van Gool
	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik: onderhoudsarm materiaalgebruik, hergebruik van bestaande materialen en panden	Toekomstwaarde	REN
Duurzaamheid (energiebronnen)	Mate van verspilling; hoge onderhoudskosten of slechte energiebesparende maatregelen	Toekomstwaarde	Ten Have
	Toepassing duurzame energiebronnen: zoals zonne-energie, windenergie, warmte-koude opslag, stadsverwarming (leidt tot betere luchtkwaliteit).	Toekomstwaarde	REN
Duurzaamheid (aanpasbaarheid)	Trendgevoeligheid	Toekomstwaarde	de Kousemaeker
	Multipurpose karakter (multifunctionaliteit)/ aanpassingsmogelijkheden: de mate waarin het object kan worden aangepast aan de wensen of eisen die daaraan door verschillende gebruikers worden gesteld. Omvang van het gebouw en uitbreidbaarheid zijn hier aspecten van.	Toekomstwaarde	de Kousemaeker
	indeelbaarheid, flexibiliteit	Gebruikswaarde, toekomstwaarde	Ten Have
	Bestemming: i.r.t. splitsbaarheid, uitbreidbaarheid, multifunctionaliteit, aanpasbaarheid functie.	Toekomstwaarde	de Kousemaeker
	Splitsbaarheid	Gebruikswaarde, toekomstwaarde	de Kousemaeker
	niet meer optimaal functionerende indeling van de gebruikruimte i.v.m. gewijzigde inzichten en ontwikkelingen (functionele veroudering).	Gebruikswaarde, toekomstwaarde	Ten Have

Overkoepelend aspect van ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsbepalende / waardebepalende factor	Bijbehorende waarde	Bron
	verouderd materiaal gebruik (functionele veroudering)	Gebruikswaarde, toekomstwaarde	Ten Have
Schoon, heel, veilig (openbare veiligheid)	Veiligheid	Belevingswaarde	Van Gool
	Openbare veiligheid: afwezigheid vandalisme, zwerfvuil, randgroepen, graffiti	Belevingswaarde	REN
	Afwezigheid van vandalisme	Belevingswaarde	Ten Have
	Schade door onoordeelkundig gebruik, vandalisme, brand e.d	Belevingswaarde	Ten Have
Hinder/milieu	Hinder: afwezigheid geluidsoverlast, stankoverlast, windoverlast	Belevingswaarde	REN
	Milieuaspecten: grondvervuiling, asbest	Toekomstwaarde	de Kousemaeker
	afwezigheid van geluidshinder, verkeersoverlast, stank, vervuiling	Belevingswaarde/ Toekomstwaarde	Ten Have
	omgevingsgevaaren en overlast: omgevingslawaaï, trillingen, rook, vuil, geluidshinder, stankoverlast, roetuitstoot	Belevingswaarde	Ten Have
Esthetische / architectonische kwaliteit	Standing omgeving (afwerkingsniveau): hoogwaardige architectuur	Belevingswaarde	REN
	Verschijningsvorm (type gebouw): historisch, modern, high tech	Belevingswaarde	REN
	Esthetische en architectonische kwaliteit: zowel meetbare factoren (hoog afwerkingniveau, bepaalde stijl) als niet meetbare factoren (eigen gezicht, prestige, status).	Belevingswaarde	de Kousemaeker
	Verouderde of slechte architectuur (functionele veroudering)	Gebruikswaarde, toekomstwaarde	Ten Have
	Architectuur en vormgeving, kleurstelling en materiaalgebruik	Belevingswaarde	Ten Have
Stedenbouwkundige opzet (samenhang, grootschaligheid)	Standing omgeving (afwerkingsniveau): mate van stedenbouwkundige samenhang	Belevingswaarde	REN
	Inbedding in directe omgeving: stedenbouwkundige inpassing, aard van de omgeving (representativiteit), belendende bebouwing.	Belevingswaarde	de Kousemaeker
	Omvang (grootschaligheid)	Belevingswaarde	de Kousemaeker
	Ruimtelijke structuur (ligging t.o.v. stadscentrum)	Gebruikswaarde	Ten Have

Overkoepelend aspect van ruimtelijke kwaliteit	Kwaliteitsbepalende / waardebepalende factor	Bijbehorende waarde	Bron
Kwaliteit materiaalgebruik	Afwerking terrein: hoogwaardig materiaalgebruik voor verharding, aanwezigheid beplanting en vijvers/waterpartijen	Belevingswaarde	REN
	Afwerkingsniveau exterieur: eenvoudig, standaard, hoogwaardig materiaal gebruik	Belevingswaarde	REN
	Bouwkundige staat: gebruikte materialen	Belevingswaarde	de Kousemaeker
Sociale kwaliteit	sociaal (bewoners)milieu in de buurt	Belevingswaarde	Ten Have
	gebruiken van de bewoners: wijze van bewoning, veroudering populatie, leegstand, verloedering van de omgeving (externe veroudering)	Belevingswaarde/ Toekomstwaarde	Ten Have
Kwaliteit/Inrichting openbare ruimte (groen, water, meubilair)	inrichting van de omgeving	Belevingswaarde	Ten Have
	openbaar groen, straatmeubilair	Belevingswaarde	Ten Have
	Afwerking terrein: aanwezigheid beplanting en vijvers/waterpartijen	Belevingswaarde	REN
	Standing omgeving (afwerkingsniveau): aanwezigheid groenvoorziening	Belevingswaarde	REN
	De aanwezigheid van groenvoorzieningen	Belevingswaarde	Ten Have
Kwaliteit van de omgeving (leegstand)	de ontwikkeling van vraag en aanbod van soortgelijke ruimte in de omgeving (invloed op leegstand);	Belevingswaarde	Van Gool
	Verslechtering door leegstand	Belevingswaarde	Ten Have
Toegankelijkheid	Integraal toegankelijk: kan het gebouw door iedereen zelfstandig betreden worden	Gebruikswaarde	REN
Belevingswaarde	Belevingswaarde	Belevingswaarde	de Kousemaeker
Type omgeving	Type omgeving: industrieterrein, woonwijk, binnenstedelijk gebied, kantorenpark	Gebruikswaarde/ Belevingswaarde	REN
Kwaliteit van de omgeving (overig)	samenstelling onroerende zaken (mate van veroudering, leegstand, verblijfskwaliteit, bouwactiviteiten, verhouding eigendom-huur)	Belevingswaarde	Ten Have

Bijlage 3

Toelichting aspecten van ruimtelijke kwaliteit

1. Economisch belang

Economisch belang en gebruikswaarde:

- Allocatie efficiency:* *intensiteit van het ruimtegebruik/efficiënt gebruik van de schaarse ruimte:*
het intensiveren en stapelen van functies leidt tot zuiniger gebruik van de ruimte. De intensiteit van bezoekersaantallen bepaalt het draagvlak voor de functies. Economische functies worden zo over de ruimte verdeeld dat deze het meeste (financieel-economische) rendement opleveren.
- Bereikbaarheid:* *bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer of fiets:*
de kwaliteit van de locatie wordt in sterke mate bepaald door het gegeven of deze met uiteenlopende vervoermiddelen is te bereiken. Door het grote aandeel auto in alle verplaatsingen is autobereikbaarheid het meest van belang. Voor veel functies zal een locatie met slechte bereikbaarheid een inferieur karakter hebben omdat veel gebruikers op die manier van de locatie worden uitgesloten.
- Externe effecten:* *de locatie herbergt één of meerdere functies die elkaar versterken, dan wel niet bijten:*
externe effecten kunnen positief en negatief zijn. Voorbeelden zijn: de aanwezigheid van een universiteit leidt tot meer aanbod op arbeidsmarkt voor bedrijven (= positief extern effect). Wegenaanleg leidt tot versnippering natuurgebied met ecologische schade als gevolg (= negatief extern effect).
- Multi purpose:* *meervoudig ruimtegebruik (diversiteit aan functies):*
het gaat hierbij om een efficiënte afhandeling van activiteiten en nieuwe product-markt combinaties. Uiteenlopende functies versterken elkaar in economische zin door de uiteenlopende spreiding van het gebruik over de dag en over de week (vb wonen, werken, winkelen, vergaderen, recreëren). Vooral de koppeling met vervoer is hierbij een aandachtspunt. Door menging van functies kan de capaciteit van de infrastructuur beter en optimaler worden benut (spreiding in tijd door combinatie in ruimte). Ook leidt functiemenging tot verlevendiging en vergroting van de sociale veiligheid doordat er vaker mensen op straat zijn en de sociale controle groter is. Voor individuen geldt dat de opvoering van het multi purpose kenmerken van de locatie tot aanzienlijke tijdbesparingen leiden (combineren van werken, winkelen, verzorging en ontspanning op één plek) en de noodzaak tot verplaatsen kan reduceren. In feite is er sprake van bedienen van dezelfde consumenten door verschillende ondernemers.

Economisch belang en belevingswaarde:

Ruimte met een hoge belevingswaarde is doorgaans schaars en heeft daarmee een hoge prijs. Locaties met een hoge belevingswaarde zijn doorgaans duur en dure locaties hebben een hoge belevingswaarde. Regio's of locaties met een hoge belevingswaarde hebben een goed *imago* en zijn *aantrekkelijk* als vestigingsplaats voor bedrijven en verblijfplaats voor consumenten.

Imago: Scheiding van functies die elkaar qua beleving in de weg zitten (vermijden negatieve spanning). Exclusiviteit in ruimtelijke zin kan bijdragen aan het *imago*.

Aantrekkelijkheid: Benutting van de diversiteit in de levendigheid van de locatie. Attractiviteit wordt bevorderd door diversiteit in vervoermiddelen (je kunt overal heen) en functies (er valt van alles te beleven).

Economisch belang en toekomstwaarde:

De toekomstwaarde in economische zin heeft veel te maken met de gebruikswaarde. Het gaat hier om ruimtegebruik dat duurzame ontwikkeling mogelijk maakt. De toekomstwaarde krijgt ook steeds meer met belevingswaarde te doen als gevolg van de opkomst van de zgn. beleveniseconomie.

Stabiliteit/flexibiliteit: *Uitbreidbaarheid en aanpasbaarheid:* De mogelijkheden tot kwantitatieve groei (uitbreidbaarheid, meer van het bestaande, aanpasbaarheid stedenbouwkundige structuur), wat neerkomt op stabiliteit in groei, maar ook om kwalitatieve groei (aanpasbaarheid, ruimte moet open staan voor vernieuwing en ontwikkeling van nieuwe activiteiten, (bijvoorbeeld opvolging busverbinding door lightrail), hetgeen dynamische flexibiliteit vereist. Flexibiliteit is nodig om een duurzaam gebied te ontwikkelen, en het gebied in de toekomst te kunnen aanpassen aan veranderende vragen van consumenten.

Agglomeratie: Compositie van functies gericht op samenwerking. Dit kan leiden tot cumulatieve attractie. In de ruimtelijke inrichting is functiescheiding lang de meest gekozen oplossing geweest. In de huidige gebiedsontwikkelingspraktijk is meervoudig ruimtegebruik een gegeven. Door diverse functies binnen een gebied te combineren ontstaan er positieve externe effecten en agglomeratievoordelen. Agglomeratievoordelen onderscheiden zich van externe effecten doordat er sprake is van daadwerkelijke interactie tussen actoren (samenwerkingsvoordelen, uitwisselen van kennis, afnemen van elkaars producten).

Cumulatieve attractie *Koppeling van doelmatigheid (efficiënt afwikkelen activiteiten) aan beleving (diversiteit aan leuke dingen):* Bij cumulatieve attractie gaat het om de onderlinge versterking van culturele en economische activiteiten en belevenissen waardoor de gebruikers langer binnen het gebied worden gehouden (meer tijd besteden in het gebied). Het gaat hier bijvoorbeeld om combinatie van leisure en winkelen.

2. Sociaal belang

Sociale rechtvaardigheid wordt benoemd als apart belang omdat het prijsmechanisme niet automatisch tot een verdeling leidt die als rechtvaardig wordt gezien.

Sociale belang en gebruikswaarde

Hierbij gaat het om de functie die de ruimtelijke inrichting kan vervullen bij het bevorderen van sociale rechtvaardigheid en sociale keuze.

Toegang: *verwijderen ruimtelijke restricties/integrale toegankelijkheid voor verschillende gebruikers met verschillende vervoermiddelen op verschillende tijdstippen zonder ruimtelijke beperkingen (vvb bereikbaarheid, tijd) gelijke toegang tot een locatie en tot de essentiële hulpbronnen voor het bestaan zoals wonen, werk, onderwijs, gezondheidszorg. Toegankelijkheid van de locatie voor verschillende groepen (bezoekers/gebruikers, verschillende sociale klassen) met uiteenlopende vervoermiddelen op verschillende tijdstippen van de dag.*

*Verdeling/Deelname/
Sociale keuzeruimte* *creëren van mogelijkheden in de ruimte voor verschillende groepen*
Kansen creëren op de woningmarkt voor sociale groepen zoals mensen met een lage opleiding, verslaafden, psychiatrische patiënten en voorkomen van concentratie en cumulatie van negatieve omgevingsfactoren zoals stank, hinder, overlast, criminaliteit

Sociale belang en belevingswaarde

*Ongelijkheid/
Verbondenheid/
Sociale veiligheid* *sociale veiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte*
Het gevoel van veiligheid wordt beïnvloed door de inrichting, maar ook wanneer bijvoorbeeld de openbare ruimte wordt ingenomen door bepaalde sociale groepen (bijvoorbeeld drugsverslaafden) waardoor uitsluiting plaatsvindt van anderen. Ongelijkheid kan voorkomen worden en verbondenheid en veiligheid kunnen worden bevorderd door het ontwerp en beheer van de locatie. Hier ligt de opgave om toe-eigening van de ruimte te voorkomen en de mogelijkheid om enge plekken te vermijden.

Sociale belang en toekomstwaarde:

*Insluiting/
Cultures of Poverty* *Voorkomen segregatie kansarmen en regionale ongelijkheid.*
Tegengaan van het proces van segregatie van kansarmen door ruimtelijke concentratie van hulpbronnen (wonen, werken, recreëren) op breed toegankelijke plekken (insluiting voorkomt cultures of poverty). Dit geldt op niveau van de individu voor de sociaal lagere klassen. Dit geldt ook voor gebieden met weinig investeringspotentieel door een gebrek aan economische dragers, waardoor de bevolking krimpt, leegstand ontstaat en het draagvlak voor voorzieningen krimpt.

3. Ecologisch belang

Dit betreft het belang van plant en dier, maar ook het belang van de mens bij een schoon milieu. In tegenstelling tot het economisch belang is het ecologisch belang een 'zwak' belang dat niet vanzelfsprekend in het maatschappelijk verkeer gewaarborgd wordt en daarom ondersteuning behoeft via overheidsbeleid (wet- en regelgeving).

Ecologisch belang en gebruikswaarde

Veiligheid: Het gaat er hierbij om om zo min mogelijk personen bloot te stellen aan risico's. In de praktijk betreft dat bijvoorbeeld scheiding van personen- en vrachtvervoer t.b.v. bevoorrading van de functies op de locatie of het vermijden van risico's m.b.t. vervoer gevaarlijke stoffen. Activiteiten met belangrijke veiligheidsrisico's kunnen de gebruikswaarde van een gebied voor andere functies in belangrijke mate verminderen of zelfs teniet doen. Zonering (het uit elkaar trekken van functies) of matigende maatregelen is vaak een veel toegepaste oplossing, m.a.w. conflicterende functies scheiden.

Hinder, verontreiniging: Een praktijkvoorbeeld van hinder is de beperkte mogelijkheid voor woningbouw nabij de snelweg (fijnstof) of spoorweg. Ook hier zijn oplossingen te vinden in de scheiding van conflicterende functies of het treffen van matigende voorzieningen t.b.v. geluidhinder (bv geluidsscherm) en geurhinder. Bij verontreiniging gaat het om het voorkomen van verontreiniging van de bodem, de lucht en het grond- en oppervlaktewater. Verontreiniging en hinder beperken de gebruikswaarde van een gebied.

Verdroging en versnippering: dit heeft m.n. betrekking op de kwaliteit van de natuurlijke gebieden. Verdroging ontstaat door winning van drinkwater en versnippering ontstaat door vormgeving van verkeerswegen en vervoerslijnen van en naar de locatie (heeft dus minder relatie met de locatie zelf) waardoor in de directe omgeving ruimtelijke barrières kunnen ontstaan en in de bredere omgeving open ruimten kunnen worden doorsneden.

Ecologisch belang en belevingswaarde

De combinatie ecologisch belang en belevingswaarde is niet zozeer van toepassing op het niveau van stedelijke gebiedsontwikkeling, maar op een hoger schaalniveau van het landschap.

Ruimte, Rust: ruimte betreft de openheid van het landschap (afwisseling open en gesloten landschap geeft elk landschap haar eigen identiteit), rust betekent stilte en ontspannenheid.

Schoonheid: geen vervuiling zoals bodem, asbest

Gezondheid: beleving van veiligheid en gezondheidsrisico's a.g.v. diverse maatschappelijke activiteiten (vb ongelukken met transport gevaarlijke stoffen, gezondheidsrisico's a.g.v. afvalstorten en – verbranding)

Ecologisch belang en toekomstwaarde

Voorraden/Ecosystemen: gericht op duurzame ontwikkeling (zorg voor de toekomst), het zuinig omgaan met grondstoffen, energiedragers, water, bodem, lucht en ruimte. In het kader van stedelijke gebiedsontwikkeling kan hierbij gedacht worden aan zorgvuldig en efficiënt omgaan met beschikbare ruimte zoals eerst leegstand en braakliggend terrein invullen. Ook kan daarbij gedacht worden aan investeringen in duurzame energie (bijv. zonne-energie) en reductie autoverkeer door bereikbaarheid via andere vervoersmiddelen

4. Cultureel belang

Cultureel belang en gebruikswaarde

Keuzevrijheid: betreft multimodaliteit (ruime keuze uit vervoermiddelen) en variëteit van functies (assortiment aan goederen en diensten dat wordt aangeboden), voor elk wat wils.

Multiculturele samenleving leidt tot vraag om ruimte die voldoet aan eisen als verscheidenheid en plekken voor ontmoeting.

Verscheidenheid: verscheidenheid in beleving, verscheidenheid in gebruik (diversiteit in culturele en recreatieve ruimten)

Ontmoeting: mogelijkheden tot ontmoeting en onderlinge verrijking van verschillende culturen. Het gaat b.v. om de inrichting van de openbare ruimte voor culturele uitingen die uitnodigen tot kennisname/ontmoeting.

Cultureel belang en belevingswaarde

Eigenheid: Heeft raakvlakken met het begrip identiteit. Naarmate afstand minder belangrijk wordt (door toegenomen bereikbaarheid) en mensen en bedrijven meer in netwerken opereren wordt de plek belangrijker. Men zoekt houvast bij associaties met bestaande plaatsen.

Schoonheid der cultuur/

Contrast: Hierbij gaat het om esthetische kwaliteit, de juiste contrasten tussen druk en rustig, het creëren van overzicht, het vermijden van blinde vlekken.

Cultureel belang en toekomstwaarde

Erfgoed: hierbij gaat het om behoud en inpassing van cultuurhistorische kenmerken of kwaliteiten in een gebied (cultureel erfgoed, waaronder gebouwen).

Integratie/vernieuwing: door integratie van nieuwe elementen vernieuwt de cultuur zich.

Bijlage 4

Indeling commerciële aspecten van ruimtelijke kwaliteit naar algemeen belang (categorie)

Overkoepelend aspect van ruimtelijke kwaliteit vanuit het commerciële belang	Bijbehorende waarde	Bijbehorend algemeen belang (categorie)
Bereikbaarheid	Gebruikswaarde	Economisch belang
Parkeren	Gebruikswaarde	Economisch belang
Nabijheid klanten en relaties	Gebruikswaarde	Economisch belang
Identiteit, herkenbaarheid, uitstraling (gebied en gebouw)	Belevingswaarde	Economisch belang
Imago, representativiteit (goede naam)	Belevingswaarde	Economisch belang
Aanwezigheid voorzieningen en bereikbaarheid daarvan	Gebruikswaarde	Economisch belang
Staat van onderhoud (gebouw en gebied)	Belevingswaarde/ Toekomstwaarde	Economisch belang
Duurzaamheid (materiaalgebruik)	Toekomstwaarde	Ecologisch belang
Duurzaamheid (energiebronnen)	Belevingswaarde/ Toekomstwaarde	Ecologisch belang
Duurzaamheid (flexibiliteit, aanpasbaarheid)	Toekomstwaarde	Economisch belang
Schoon, heel, veilig (openbare veiligheid)	Belevingswaarde/ Gebruikswaarde	Sociaal belang
Hinder/milieu	Belevingswaarde	Ecologisch belang
Esthetische / architectonische kwaliteit	Belevingswaarde	Economisch belang
Stedenbouwkundige opzet (samenhang, grootschaligheid)	Belevingswaarde	Economisch belang
Kwaliteit materiaalgebruik	Belevingswaarde	Economisch belang
Sociale kwaliteit	Toekomstwaarde/ Belevingswaarde	Sociaal belang
Kwaliteit/Inrichting openbare ruimte (groen, water, meubilair)	Belevingswaarde	Economisch belang
van de omgeving (leegstand)	Belevingswaarde	Economisch belang

Bijlage 5

Samenvoeging aspecten van ruimtelijke kwaliteit tot definitief analysekader

Deze bijlage geeft weer hoe de aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit het overheidsbeleid en de onderzoekspraktijk (aspecten die vallen onder de maatschappelijke belangen) zijn samengevoegd met de aspecten van ruimtelijke kwaliteit vanuit de commerciële praktijk (aspecten die vallen onder het commerciële belang) tot het definitieve analysekader.

In kolom 1 zijn in groen de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die behoren tot de maatschappelijke belangen weergegeven. In kolom 2 zijn in rood de aspecten van ruimtelijke kwaliteit die behoren tot het commerciële belang weergegeven. In kolom 3 zijn de aspecten geïntegreerd, en is weergegeven onder welke (aangepaste) noemer het betreffende aspect terugkomt in het definitieve analysekader. Daar waar verschillende aspecten vanuit het maatschappelijke en commerciële belang elkaar overlappen zijn deze in oranje weergegeven. Daar waar ze elkaar niet overlappen, is de herkomst zichtbaar door de groene of rode kleur. Voor sommige aspecten is besloten deze niet terug te laten komen in het definitieve analysekader, omdat ze bij nader inzien geen op zichzelf staand aspect vertegenwoordigen.

<i>Kolom 1: Aspecten van ruimtelijke kwaliteit behorende tot het maatschappelijk belang</i>	<i>Kolom 2: Aspecten van ruimtelijke kwaliteit behorende tot het commerciële belang</i>	<i>Kolom 3: Samengevoegde aspecten tot definitief analysekader</i>
---	---	--

Economisch belang

Gebruikswaarde:

Allocatie efficiëntie		Allocatie efficiëntie
Bereikbaarheid		Bereikbaarheid
Stimulerende effecten		Stimulerende effecten
Meervoudig ruimtegebruik		Meervoudig ruimtegebruik
	Bereikbaarheid	Bereikbaarheid
	Parkeren	Parkeermogelijkheden
	Nabijheid klanten en relaties	Nabijheid klanten en relaties komt in het definitieve analysekader niet terug als apart aspect. Deze wordt onder de noemer Agglomeratie (economisch belang en belevingswaarde) opgenomen
	Aanwezigheid voorzieningen en bereikbaarheid daarvan	Aanwezigheid stedelijke voorzieningen

Belevingswaarde

Imago		Imago/Identiteit
Aantrekkelijkheid		Aantrekkelijkheid
	Identiteit, herkenbaarheid, uitstraling (gebied en gebouw)	Imago/Identiteit
	Imago, representativiteit (goede naam)	Imago/Identiteit
	Staat van onderhoud (gebouw en gebied)	Staat van onderhoud
	Esthetische / architectonische kwaliteit	Esthetische en architectonische kwaliteit
	Stedenbouwkundige opzet (samenhang, grootschaligheid)	Stedenbouwkundige opzet
	Kwaliteit materiaalgebruik	Deze komt niet terug als apart aspect, maar valt onder de noemer esthetische en architectonische kwaliteit en duurzaam materiaalgebruik
	Kwaliteit/Inrichting openbare ruimte (groen, water, meubilair)	Inrichting openbare ruimte
	Kwaliteit van de omgeving (leegstand)	Deze komt niet terug als apart aspect, doordat deze relatie heeft met tal van andere aspecten (veiligheid, aantrekkelijkheid, imago etc)

Toekomstwaarde

Stabiliteit/flexibiliteit		Stabiliteit/flexibiliteit
Agglomeratie		Agglomeratie
Cumulatieve attractie		Cumulatieve attractie
	Duurzaamheid (flexibiliteit, aanpasbaarheid)	Stabiliteit/flexibiliteit

<i>Kolom 1: Aspecten van ruimtelijke kwaliteit behorende tot het maatschappelijk belang</i>	<i>Kolom 2: Aspecten van ruimtelijke kwaliteit behorende tot het commerciële belang</i>	<i>Kolom 3: Samengevoegde aspecten tot definitief analysekader</i>
---	---	--

Sociaal belang		
Gebruikswaarde:		
Toegang		Toegang
Eerlijke verdeling/Deelname/ Sociale keuzeruimte		Eerlijke verdeling/Deelname/Sociale keuzeruimte
Belevingswaarde		
Ongelijkheid/verbondenheid/ sociale veiligheid		Gelijkwaardigheid/verbondenheid /sociale veiligheid
	Schoon, heel, veilig (openbare veiligheid)	Schoon, heel, veilig
	Sociale kwaliteit	Sociale kwaliteit
Toekomstwaarde		
Insluiting/cultures of poverty		Iedereen aan boord

Ecologisch belang		
Gebruikswaarde:		
Veiligheid		Veiligheid
Hinder, verontreiniging		Afwezigheid verontreiniging/hinder
Verdroging en versnippering		Verdroging en versnippering
Belevingswaarde		
Rust en ruimte		Rust en ruimte
Schoonheid der natuur		Schoonheid der natuur
Gezondheid		Gezonde leefomgeving
	Hinder/milieu	Afwezigheid verontreiniging/hinder (zie gebruikswaarde)
Toekomstwaarde		
Voorraden/ecosystemen		Ecologische voorraden, gezonde ecosystemen
	Duurzaamheid (materiaalgebruik)	Duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik
	Duurzaamheid (energiebronnen)	Ecologische voorraden, gezonde ecosystemen

<i>Kolom 1: Aspecten van ruimtelijke kwaliteit behorende tot het maatschappelijk belang</i>	<i>Kolom 2: Aspecten van ruimtelijke kwaliteit behorende tot het commerciële belang</i>	<i>Kolom 3: Samengevoegde aspecten tot definitief analysekader</i>
---	---	--

<i>Cultureel belang</i>		
Gebruikswaarde:		
Keuzevrijheid		Keuzevrijheid
Verscheidenheid		Culturele verscheidenheid
Ontmoeting		Ontmoeting
Belevingswaarde		
Eigenheid		Eigenheid
Schoonheid/contrast		Schoonheid der cultuur/contrast
Toekomstwaarde		
Erfgoed		Erfgoed
Integratie/vernieuwing		Integratie/vernieuwing

Bijlage 6

Overzicht geïnterviewde personen

Amvest

Mw. drs. H.M.A. Aarts MRE - Manager Gebiedsontwikkeling

BPF Bouwinvest

Dhr. drs. G. van Randeraat MCD - Directeur Projecten

Fortis Vastgoed Beleggingen

Dhr. E. Schroten - Senior Projectverwerver

KFN

Dhr. ir. Drs. F. Hendriksen - Chief Operating Officer

Dhr. ing. J. Vaessen - Director Estate Management

Rodamco Europe

Dhr. M.C.H. Hoedjes MRE - Director Asset Selection

Vesteda

Dhr. drs. M.M.W. Ramaekers MRE - Senior Adviseur

Dhr. ing. O.J.P. Hoff MRE MRICS - Assetmanager