

**Gebiedsontwikkeling:
terug naar een pre-crisissituatie?**



Simon Jonkers MSc

Master thesis Master of Science in Real Estate
februari 2019

Titel Rapport	Gebiedsontwikkeling: terug naar een pre-crisissituatie?
Plaats en datum	Groningen, februari 2019
Status	Definitief
Auteur	Simon Jonkers MSc Simonjonkers@gmail.com
Opleiding	Master of Science in Real Estate
Begeleider	Dr. ir. G.J. (Gert-Joost) Peek
Tweede lezer	Prof. Dr. E.F. (Ed) Nozeman
Foto voorzijde	Gebiedsontwikkeling Meerstad te Groningen, copyright Bureau Meerstad



Voorwoord

Voor u ligt de masterscriptie 'Gebiedsontwikkeling: terug naar een pre-crisissituatie?'. De scriptie is geschreven in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Master of Science in Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate.

Ik ben gestart met deze opleiding in een tijd dat de economie snel herstellende was van een crisis. Als leergierig mens ga ik er altijd vanuit dat iedereen leert van zijn fouten. Hebben wij geleerd van de afgelopen crisis en pakken wij gebiedsontwikkeling nu anders aan?

In februari 2018 ben ik begonnen met het schrijven van de onderzoeksopzet voor deze scriptie. Vooral Ed Nozeman en Edwin Buitelaar hebben mij hierbij goed geholpen. Op de Provada 2019, tijdens het eerste overleg met mijn begeleider Gert-Joost Peek, is de opzet van het onderzoek grotendeels gewijzigd, gelukkig op een positieve manier! In de navolgende maanden heb ik veel weekenden en avonden besteed aan het resultaat dat voor u ligt.

Het schrijven van mijn scriptie en de afronding van mijn studie was niet mogelijk geweest zonder de steun van vrienden, familieleden, collega's en mijn afstudeerbegeleider. Ik wil daarom allereerst mijn begeleider Gert-Joost Peek bedanken voor zijn feedback en waardevolle begeleiding. Tevens wil ik mijn werkgever Plegt-Vos bedanken die het mogelijk heeft gemaakt om deze studie te volgen naast mijn werk. Anderhalf jaar lang reisde ik elke week van Groningen naar Amsterdam om de inspirerende colleges te volgen. Ook wil ik mijn vrienden bedanken: ik heb vaak tegen hen moeten zeggen dat de scriptie voorrang kreeg boven gezelligheid. Tot slot wil ik Simone bedanken die mij deze keer gelukkig niet vaak heeft hoeven missen, omdat zij zelf ook aan het afstuderen is.

Ik wens u veel plezier toe met het lezen van deze scriptie!

Simon Jonkers

Groningen, februari 2019

Samenvatting

Deze scriptie is geschreven in het kader van de opleiding Master of Science in Real Estate aan de ASRE in Amsterdam. De scriptie heeft betrekking op de verandering in de aanpak van gebiedsontwikkelingen in twee perioden van hoogconjunctuur.

In de bestaande literatuur wordt nauwelijks aandacht besteed aan de verandering in de aanpak van gebiedsontwikkeling vanaf de pre-crisissituatie tot heden. De literatuur is verdeeld en bevat voornamelijk wensbeelden en uitgesproken verwachtingen. Er is dan ook behoefte aan onderzoek over de huidige aanpak van gebiedsontwikkeling, om te toetsen of de verwachtingen uit de literatuur overeenkomen met de realiteit. Het toetsen van deze kennis is uitgevoerd voor Noord-Nederland. Over dit gebied wordt weinig geschreven en vanwege factoren als krimp en aardbevingen verschilt dit gebied van het westen van Nederland.

Het doel van dit onderzoek is inzicht geven in de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu'.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland veranderd of gelijk gebleven tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?

De deelvragen van het onderzoek zijn:

1. *Wat is in de literatuur geschreven over de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling in (Noord-)Nederland in de periode pre-crisis tot nu?*
2. *Wat zijn de indicatoren van de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?*
3. *In hoeverre verschilt gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland van de rest van Nederland?*
4. *In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling veranderd of gelijk gebleven in Noord-Nederland?*

Het onderzoek start met het theoretisch kader. Dit literatuuronderzoek bestaat uit drie delen. In dit onderzoek wordt gestart met een verkenning van gebiedsontwikkeling, waaruit blijkt wat gebiedsontwikkeling inhoudt. In dit deel wordt ingezoomd op het proces, de actoren, de samenwerkingsverbanden, de financiering, de wet- en regelgeving en de vraag wat gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland anders maakt dan de rest van Nederland. Het tweede deel betreft de veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de twee onderzoeksperioden. De eerste twee delen vormen de basis voor het afsluitende deel: een set van 45 indicatoren waarmee de verandering in de aanpak van gebiedsontwikkelen onderzocht kan worden. Per indicator worden de verwachtingen uit de literatuur omschreven. Deze verwachtingen worden vergeleken met de uitkomsten van het empirische onderzoek in de analyse.

Het empirische onderzoek gaat in op de situatie in Noord-Nederland (de provincies Groningen, Drenthe en Friesland). Dit onderzoek start met een bureauonderzoek naar de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Het resultaat hiervan is een lijst met gebiedsontwikkelingen. Vervolgens is een enquête afgenomen onder een representatieve groep mensen werkzaam bij de overheid en bij marktpartijen in Noord-Nederland. Het laatste onderdeel van het empirische onderzoek omvat interviews. De interviews zijn afgenomen om de uitkomsten van de enquête te verifiëren en om

meer achtergrondinformatie te verkrijgen. De resultaten van het empirische onderzoek komen samen met de verwachtingen uit het literatuuronderzoek in de analyse.

In de analyse wordt ingegaan op de specifieke context van Noord-Nederland. Noord-Nederland kent veel kleinere en minder complexe gebiedsontwikkelingen. De complexe ontwikkelingen betreffen voor het merendeel de stad Groningen. Noord-Nederland verschilt daarnaast van andere regio's vanwege de aardbevingsproblematiek en de krimp. Deze factoren beïnvloeden de marktprijzen, vraag en aanbod, de bouwprizen, etc. De vraag naar nieuwe gebiedsontwikkeling in dit gebied blijft hierdoor uit, behalve in het aardbevingsgebied waar in de komende jaren als gevolg van deze problematiek een grote gebiedsontwikkeling opgestart wordt: de sloop- en nieuwbouw en het versterken van duizenden woningen. Drenthe is de grote winnaar gegeven deze problematiek. Veel mensen trekken naar het noorden van deze provincie, omdat hier de problematiek van krimp en aardbevingen niet aanwezig is en de marktprijzen lager liggen dan in de stad Groningen.

Na de analyse van de context van Noord-Nederland wordt ingegaan op de indicatoren uit het literatuuronderzoek. Deze indicatoren zijn opgedeeld in zes thema's. Per thema wordt geanalyseerd wat de veranderingen zijn in de aanpak van gebiedsontwikkelingen tussen de onderzoeksperiodes en hoe deze zich verhouden tot Noord-Nederland. De gebiedsontwikkeling is veranderd. Deze verandering is het best zichtbaar in de meer complexe, vaak binnenstedelijke, gebiedsontwikkelingen. De spelers in het vakgebied zijn dezelfde gebleven, maar de rollen van de spelers zijn verschoven. De focus van de actoren is verschoven van de lange termijn naar de korte termijn. Wendbaarheid en veerkracht zijn noodzakelijk geworden om goed te kunnen participeren in het gebiedsontwikkelp proces.

De uiteindelijke conclusie van dit onderzoek sluit aan bij de verwachting. Op basis van de literatuur blijkt dat de complexiteit van gebiedsontwikkeling toeneemt. Deze complexiteit is vooral zichtbaar in grotere gebiedsontwikkelingen met veel actoren. Dit zijn in Noord-Nederland de ontwikkelingen in stedelijk gebied, vooral in Groningen stad. Uit de interviews blijkt dat in deze gebieden geanticipeerd wordt op deze toenemende mate van complexiteit. Dit is tevens te zien aan de volgende indicatoren: wijze van vastleggen van de planvorming, flexibiliteit van het plan, doorlooptijd per fase, samenwerkingsmodel, expertise en proces. Uit deze indicatoren blijkt dat het in de huidige periode van groter belang is om veerkrachtiger te zijn dan voor de crisis.

Inhoud

1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Probleemstelling	8
1.3	Doelstelling	9
1.4	Vraagstelling	9
1.5	Afbakening	9
1.6	Relevantie van het onderwerp	10
1.7	Onderzoeksmethoden	10
2	Theoretisch kader	13
2.1	Gebiedsontwikkeling	13
2.1.1	Het proces van gebiedsontwikkeling	13
2.1.2	Actoren van gebiedsontwikkeling	18
2.1.3	Samenwerkingsvormen van gebiedsontwikkeling	20
2.1.4	De financiering van gebiedsontwikkeling	23
2.1.5	Wet- en regelgeving binnen gebiedsontwikkeling	24
2.1.6	Gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland	26
2.1.7	Deelconclusie	27
2.2	De veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling	29
2.2.1	Voorvechters van Het Nieuwe Ontwikkelen	29
2.2.2	Padafhankelijk of disruptief?	30
2.2.3	Verschuiving van rollen	32
2.2.4	Deelconclusie	34
2.3	De indicatoren van de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling	36
2.3.1	Wat is een indicator?	36
2.3.2	De indicatoren van de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling	37
3	Empirisch onderzoek	41
3.1	Bureauonderzoek: Noord-Nederland als onderzoeksgebied	41
3.1.1	Gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland	41
3.1.2	Analyse van de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland	42
3.2	Enquête	44
3.2.1	Steekproef uit populatie	44
3.2.2	Vraagstelling	44
3.2.3	De respondenten	45
3.3	Interviews	46

3.3.1	Respondenten	46
3.3.2	Vraagstelling	47
4	Analyse	48
4.1	Noord-Nederland	48
4.1.1	Definitie interpretatie en gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland	48
4.1.2	Invloed van aardbevingen en krimp in Noord-Nederland	49
4.1.3	De stad Groningen versus Noord-Nederland	51
4.1.4	Deelconclusie	52
4.2	Analyse per thema	53
4.2.1	Marketing	53
4.2.2	Financieel	53
4.2.3	Locatie	54
4.2.4	Organisatie	55
4.2.5	Proces	57
4.2.6	Regelgeving	58
4.2.7	Deelconclusie	59
5	Conclusies	61
5.1	Conclusie	61
5.2	Discussie	63
5.2.1	Validiteit van de onderzoeksmethoden	63
5.2.2	Interpretatie van de resultaten	64
5.3	Aanbevelingen	65
5.3.1	Aanbevelingen naar aanleiding van de conclusie van dit onderzoek	65
5.3.2	Aanbevelingen voor verder onderzoek	66
	Bibliografie	67
	Bijlage 1: Rollen van actoren bij verschillende samenwerkingsvormen	72
	Bijlage 2: Lijst met gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland	73
	Bijlage 3: Analyse gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland	76
	Bijlage 4: Vragenlijst enquête	78
	Bijlage 5: Analyse van de enquête	79
	Bijlage 6: Vragenlijsten interviews	123
	Bijlage 7: Resultaten empirisch onderzoek per indicator	128

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de literatuur en in de media is in de afgelopen jaren veel geschreven over een verandering in de aanpak van gebiedsontwikkelingen (Buskens & Heurkens, 2017; Gebiedsontwikkeling.nu, 2017; De Zeeuw, 2018; Nozeman, 2017; Peek G. J., 2011; Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012; Kompier, 2009; Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2014; Platform 31, 2013). De gebiedsontwikkeling in de wijk Binckhorst in Den Haag toont aan dat ook daadwerkelijk iets verandert. Aan het begin van deze eeuw stelde OMA een masterplan op voor de herontwikkeling van het gebied. Dit plan was te ambitieus en de kaders waren te strak om de crisis te overleven. In de crisis is het gebied voornamelijk gebruikt door tijdelijke gebruikers, vanwege een gebrek aan nieuwe planvorming. Aan het eind van de crisis is de gemeente gestart met het opstellen van een nieuw plan. De eigenaren en de gebruikers van het gebied hebben hierin een grote rol gespeeld. Deze aanpak viel op en sluit goed aan bij de nieuwe Omgevingswet. Het gebied is daarom aangemerkt als pilot voor de nieuwe Omgevingswet. Dit resulteerde in “het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte”, het omgevingsplan voor de Binckhorst. De formele status van het plan is een bestemmingsplan, omdat de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het plan is eind 2018 ter inzage gelegd. De eigenaren, de omwonenden en de ontwikkelaars hebben aan de hand van meerdere zienswijzen gereageerd op dit plan (Gemeente Den Haag, 2018). De zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in een advies van de raad aan het college tot vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst (Gemeente Den Haag, 2018). Kan Binckhorst omgaan met de vrijheden in het omgevingsplan of willen de actoren nu het weer beter gaat met de economie terug naar een pre-crisissituatie? In deze scriptie wordt onderzocht hoe de aanpak van gebiedsontwikkeling is veranderd of juist constant gebleven is in de afgelopen jaren. Dit onderzoek gaat niet over Den Haag, maar over Noord-Nederland: een gebied dat zich onderscheidt door middel van krimp en aardbevingsproblematiek. Is in dit gebied dezelfde ontwikkeling zichtbaar als in de Randstad?

1.2 Probleemstelling

In de bestaande literatuur is weinig geschreven over de verandering in de aanpak van gebiedsontwikkeling in de periode tussen de pre-crisissituatie en nu. De literatuur bevat voornamelijk wensbeelden en uitgesproken verwachtingen. Het ‘nu’ wordt hierbij gedefinieerd als de periode tussen nu en de afgelopen twee jaar waarin het beter gaat met de economie en gebieden weer volop in ontwikkeling zijn om te voldoen aan de grote vraag naar woningen. Voor deze periode, tijdens en vlak na de crisis, is in de literatuur wel veel geschreven over de verandering van de aanpak. De ‘pre-crisisperiode’ is de periode voor 2008 waarin de economische situatie (eveneens) goed was en gebieden volop in ontwikkeling waren. Het gaat hierbij om een vergelijking tussen twee perioden van hoogconjunctuur. De literatuur toont aan dat sprake is van verdeeldheid ten aanzien van de verwachtingen over de huidige aanpak van gebiedsontwikkeling. Er is behoefte aan kennis over deze huidige aanpak, om te toetsen of de verwachtingen uit de literatuur overeenkomen met de realiteit. Het toetsen van deze kennis is specifiek voor Noord-Nederland uitgevoerd. Over dit gebied wordt weinig geschreven en vanwege de factoren krimp en aardbevingen zijn de verschillen mogelijk anders dan in het westen van Nederland.

1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is inzicht geven in de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu'.

1.4 Vraagstelling

Uit bovenstaande kan de volgende hoofdvraag worden gedestilleerd:

In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland veranderd of gelijk gebleven tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?

Deelvragen:

1. *Wat is in de literatuur geschreven over de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling in (Noord-)Nederland in de periode pre-crisis tot nu?*
2. *Wat zijn de indicatoren van de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?*
3. *In hoeverre verschilt gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland van de rest van Nederland?*
4. *In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling veranderd of gelijk gebleven in Noord-Nederland?*

1.5 Afbakening

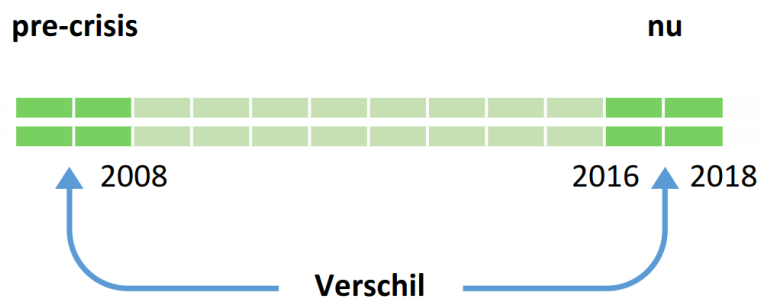
Het onderzoek is gericht op gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling is geen projectontwikkeling. Gebiedsontwikkeling stelt de kaders en de randvoorwaarden voor projectontwikkeling (Peek & Gehner, 2018, p. 47). Projectontwikkeling wordt gekenmerkt door een vooraf uitgewerkt eindbeeld (Gool & Peek, 2015). Het project wordt ontwikkeld binnen de kaders van tijd, geld en kwaliteit. Gebiedsontwikkeling wordt gekenmerkt door een proces waarvan het eindresultaat nog niet bekend is en waarbij de omgeving complex is. De Zeeuw (2018, p. 10) beschrijft gebiedsontwikkeling als *'de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied'*. De ontwikkeling heeft betrekking op een afgebakend gebied, zowel geografisch als met betrekking tot de belangen van de actoren. Dit maakt gebiedsontwikkeling complex (Peek & Gehner, 2018).

Gebiedsontwikkeling wordt vaak verward met grote projectontwikkelingen waar publieke en private partijen in participeren. Deze ontwikkelingen kunnen gestart zijn als gebiedsontwikkeling, maar zijn veelal overgaan in projectontwikkeling. Het onderscheid is veelal eenvoudig te maken door de procesgestuurde ontwikkeling (gebiedsontwikkeling) te onderscheiden van de projectgestuurde ontwikkeling (projectontwikkeling). Volgens De Zeeuw (2018) gaat het bij gebiedsontwikkeling om de volgende ingrediënten:

- Geografische afbakening;
- Meerdere functies, inclusief openbare ruimte;
- Aanzet tot verandering ingegeven door marktvraag, maatschappelijk belang of particulier belang (of combinaties daarvan);
- Procesaanpak, programmering en planvorming om de veranderingen te realiseren in het vastgoed (grond en/of gebouwen);
- Publieke of private partijen die hiertoe het initiatief nemen en investeringscapaciteit weten te organiseren.

Het onderzoek wordt verricht naar de Nederlandse situatie. De Nederlandse situatie verschilt van de buitenlandse situatie door het actieve grondbeleid van de overheid. Het empirische onderzoek beperkt zich tot Noord-Nederland (de provincies Groningen, Friesland en Drenthe). De keuze voor een onderzoek naar Noord-Nederland is gemaakt om de volgende redenen. In de literatuur over gebiedsontwikkeling ligt de focus voornamelijk op de Randstad. Een aantal onderzoekers van de Rijksuniversiteit Groningen hebben onderzoek verricht in Noord-Nederland, maar dit staat niet in verhouding tot het aantal onderzoeken in de Randstad. Noord-Nederland verschilt van de rest van Nederland vanwege de aardbevingen in het gebied. Ook heeft Noord-Nederland te maken met krimp. Deze twee ontwikkelingen hebben vrijwel zeker effect op de aanpak van gebiedsontwikkeling. Om deze redenen is onderzoek in Noord-Nederland relevant en van toegevoegde waarde voor de bestaande literatuur.

Het onderzoek heeft betrekking op de verschillen tussen twee perioden. Dit zijn perioden van hoogconjunctuur. In figuur 1 is te zien over welke periode dit gaat.



Figuur 1: Afbakening van de te onderzoeken periode

1.6 Relevantie van het onderwerp

Het onderwerp is wetenschappelijk relevant, omdat weinig geschreven is over de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie. Tijdens en vlak na de crisis is hier wel veel over geschreven. Deze literatuur gaat vooral in op de verandering naar Het Nieuwe Ontwikkelen (zie paragraaf 2.2.1) en geeft hiervoor soms concrete voorbeelden, soms alleen een beschrijving van een toekomstverwachting. Nu het economisch beter gaat, lijkt de noodzaak om gebiedsontwikkeling op een andere manier aan te pakken minder groot te zijn. In de literatuur wordt hier dan ook minder over geschreven. Deze scriptie vormt een aanvulling op de literatuur over de verandering in de aanpak van gebiedsontwikkeling.

Voor de vastgoedpraktijk en de maatschappij is dit onderwerp relevant, omdat kennis van de veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling een bijdrage levert aan het leerproces. Het onderzoek houdt actoren in gebieds- en vastgoedontwikkeling een spiegel voor. Ook kunnen marktpartijen en overheden met deze kennis beter anticiperen op de ontwikkelingen in dit vakgebied.

1.7 Onderzoeksmethoden

Uit voorgaande is af te leiden dat de literatuur over dit onderzoeksthema beperkt is. Er is geen eenduidig antwoord te geven op de vraag of de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de perioden pre-crisis en nu veranderd is en hoe deze aanpak veranderd is. Het onderzoek is daarmee exploratief van aard. Met exploratief onderzoek wordt vastgesteld of verbanden bestaan tussen variabelen

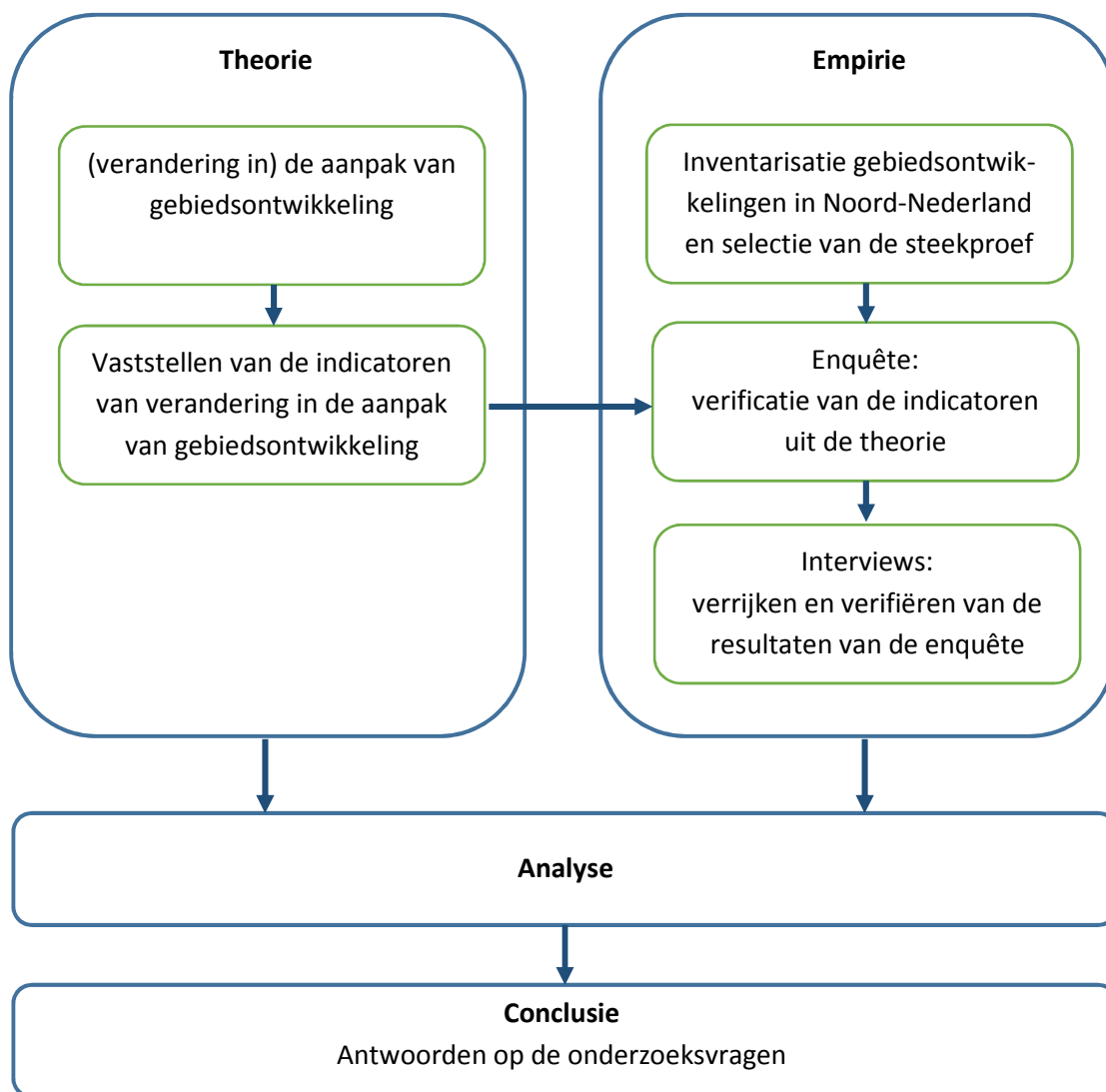
waarvan de onderzoeker dit mogelijkwerijs verwacht (Baarda, et al., 2017, p. 70). Eerst wordt in kaart gebracht wat veranderd kan zijn in de aanpak van gebiedsontwikkeling. Dit wordt onderzocht middels een literatuuronderzoek dat resulteert in een set indicatoren. Deze indicatoren kunnen verandering aantonen, maar zullen dit niet altijd doen. In het empirische onderzoek naar de situatie in Noord-Nederland wordt onderzocht of de indicatoren vergelijkbare resultaten opleveren als de indicatoren uit het literatuuronderzoek.

Zoals reeds omschreven is er bewust voor gekozen om het empirische onderzoek uit te voeren in Noord-Nederland. Door deze geografische afbakening is het mogelijk om voldoende betrouwbare informatie te vergaren binnen het tijdsbestek van een scriptie. De steekproef ten opzichte van de populatie zal veel groter zijn dan het geval is in een onderzoek naar gebiedsontwikkelingen in geheel Nederland. Daarnaast vindt onderzoek naar gebiedsontwikkeling veelal plaats in de Randstad, waardoor juist het onderzoek naar Noord-Nederland een relevante toevoeging zal zijn voor het vakgebied. Daarnaast wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van dit gebied. Krimp, aardbevingen en relatief weinig stedelijk gebied zijn de voornaamste afwijkende kenmerken.

Het empirische onderzoek is opgebouwd uit drie soorten onderzoek. Allereerst wordt een bureauonderzoek uitgevoerd naar de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Dit bureauonderzoek heeft tot doel om inzicht te verkrijgen in de soorten gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland en om een valide steekproef te bepalen voor de enquête, het tweede onderzoek. Met de enquête is het mogelijk om in een kort tijdsbestek veel kwalitatieve data te verzamelen. Deze data worden gebruikt om een betrouwbare toets uit te voeren op de indicatoren uit het literatuuronderzoek. Per indicator wordt onderzocht of een verandering zichtbaar is tussen de twee onderzoeksperioden. Overeenkomsten tussen het literatuuronderzoek en het empirische onderzoek bevestigen de huidige literatuur, maar juist de verschillen zijn interessant om nader te onderzoeken. Deze verschillen worden extra onderzocht door een aantal interviews af te nemen met ervaren respondenten uit het vakgebied. Deze interviews creëren tevens de context waarin de resultaten geplaatst kunnen worden.

In het hoofdstuk analyse worden de resultaten van het literatuuronderzoek, het bureauonderzoek, de enquête en de interviews samengebracht. Na dit hoofdstuk volgen de conclusie en de beantwoording van de onderzoeksvragen.

In figuur 2 is het onderzoeksmodel weergegeven waarin inzichtelijk wordt hoe het bovenstaande samenkomt.



Figuur 2: Onderzoeksmodel

2 Theoretisch kader

Het theoretische kader van deze scriptie is opgedeeld in drie delen. Eerst wordt gestart met een verkenning van gebiedsontwikkeling, waaruit blijkt wat gebiedsontwikkeling inhoudt. In dit deel wordt ingezoomd op het proces, de actoren, de samenwerkingsverbanden, de financiering, de wet- en regelgeving en wordt onderzocht wat gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland anders maakt dan de rest van Nederland.

Het tweede deel gaat in op de veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de twee onderzoeksperiodes: 'pre-crisis' en 'nu'. In dit deel wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag van deze scriptie: *'Wat is in de literatuur geschreven over de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling in Nederland in de periode pre-crisis tot nu?'*

De eerste twee delen vormen de basis voor het afsluitende deel dat tevens het antwoord formuleert op deelvraag 2: *'Wat zijn de indicatoren van de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?'*. De indicatoren worden in een tabel weergegeven. Deze tabel werkt als een rode draad voor de scriptie.

2.1 Gebiedsontwikkeling

Deze scriptie bestaat uit een onderzoek naar de aanpak van gebiedsontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt kort uitgelegd wat gebiedsontwikkeling inhoudt. Deze context is van belang om de veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling te begrijpen.

2.1.1 Het proces van gebiedsontwikkeling

In de literatuur zijn veel modellen van het proces van gebiedsontwikkeling te vinden (Healey, 1991; Nozeman, 2017; De Zeeuw, 2018; Gore & Nicholson, 1991). In deze scriptie is het begrijpen van het proces voornamelijk van belang voor de analyse (hoofdstuk 4).

De kritiek op deze modellen betreft het feit dat de veranderlijkheid in het proces niet weergegeven wordt. Gore en Nicholson (1991) leggen dit uit aan de hand van de kaart van het metrosysteem van London. Er zijn verschillende kaarten verkrijgbaar die een goede weergave bevatten van het systeem in London. Op de kaarten is te zien hoe de lijnen lopen, waar de stations zich bevinden en waar een reiziger over kan stappen. Wat ontbreekt op deze kaarten is de dienstregeling en bijvoorbeeld de kwaliteit van de treinen. Een kaart bevat geen informatie over de complexiteit van de organisatie, de financiering en de werking van het systeem. Ook kan de kaart niet voor Berlijn of Amsterdam gebruikt worden. Een kaart bevat enkel de geografische weergave van het systeem in London. Om inzicht te krijgen in het gebiedsontwikkelproces dient aandacht besteed te worden aan de achtergrond en de context van de ontwikkelfasen.

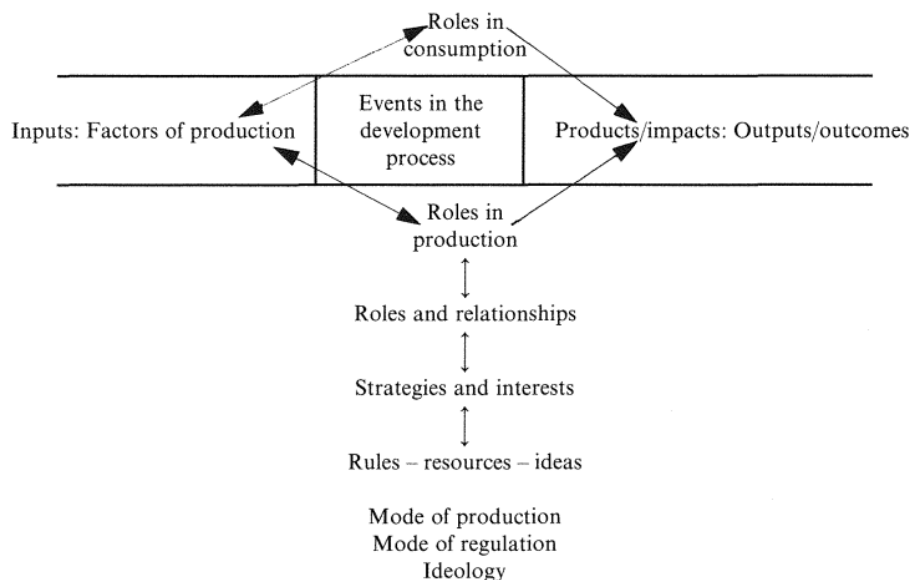
Healey (1991; 1992) heeft begin jaren negentig fundamenteel onderzoek gedaan naar de complexiteit van het ontwikkelproces. Zij onderscheidt vier soorten modellen:

1. Equilibrium models (evenwichtsmodellen);
2. Event-sequence models (fasen-/gebeurtenissenmodellen);
3. Agency models (actorenmodellen) en;
4. Structure models (structuurmodellen).

De modellen spreken elkaar niet tegen, maar versterken elkaar. Healey brengt daarom verschillende elementen samen in het *Institutional model of development process* (Healey, 1992). Het model maakt onderscheid tussen de volgende vier niveaus van analyse (Healey, 1992, pp. 36-37):

1. Het ontwikkelproces in beeld brengen met de focus op de gebeurtenissen in het productieproces van het project, het identificeren van de actoren en de uitkomsten van het project;
2. De analyse van de actoren die betrokken zijn bij het proces, het identificeren van de rollen van de actoren tijdens de productie- en de gebruiksfase van de ontwikkeling en de machtsverhoudingen tussen deze rollen;
3. De beoordeling van de strategieën en de belangen van de actoren met de nadruk op de belangrijkste relaties in het proces, met als doel inzicht te verkrijgen in de context van de rollen die bekleed worden en de ontwikkeling van de relaties tussen de actoren.
4. De beoordeling kan vervolgens gekoppeld worden aan de '*resources, rules and ideas*' die het ontwikkelproces bepaald hebben en de relaties hiertussen. De '*(material) resources*' zijn de primaire ingrediënten van het ontwikkelproces. Dit zijn bijvoorbeeld rechten die betrekking hebben op grond, arbeid, kapitaal, informatie en expertise. De '*(institutional and political) rules*' bepalen hoe de *resources* gebruikt kunnen worden. Deze gaan vooral over het eigendom van de *resources*. De '*ideas*' worden ingebracht door de actoren. De *ideas* worden sterk beïnvloed door de achtergrond van de actoren. Hoe actoren naar een stad kijken, op welke manier zij economisch en sociaal gedreven zijn, hoe zij kijken naar milieuvraagstukken, hoe zij omgaan met integriteit en hoe *rules* gemaakt en geïnterpreteerd worden is terug te zien in de *ideas*.

Het model van Healey (1992) is opgesteld om de complexiteit van ontwikkelprocessen te beschrijven. Het model kan toegepast worden in veel situaties, van mixed-use binnenstedelijke ontwikkelingen tot een rijtjeshuis in een dorp en van een ontwikkeling op illegaal verkregen grond in Zuid-Amerika tot een ontwikkeling op in erfpacht uitgegeven grond in Amsterdam. In figuur 3 is het model van Healey weergegeven.

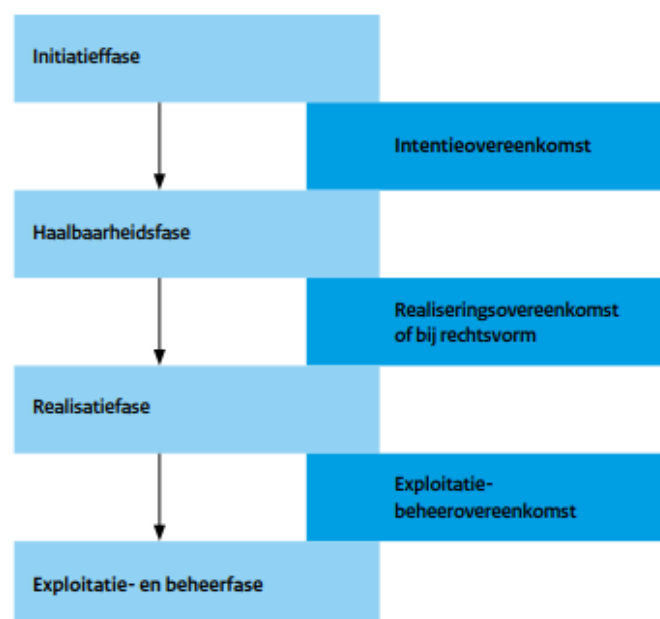


Figuur 3: A consolidated model of the development process. Overgenomen uit An institutional model of the development process (p. 37) door P. Healey, 1991, Newcastle upon Tyne, UK: University of Newcastle upon Tyne. Copyright 1991, Patsy Healey.

Van der Krabben en Lambooy (1993) onderschrijven Healey's model, maar noemen tegelijkertijd twee kritiekpunten. Ten eerste wordt in het model van Healey geen link gelegd met de kwaliteit van

de locatie van de ontwikkeling. Hierdoor is het moeilijk om inzichtelijk te maken waarin de ene locatie verschilt van de andere locatie. Daarnaast is het moeilijk om prijs- en huurverschillen tussen locaties te verklaren. Van der Krabben en Lambooy (1993) geven aan dat in het model van Healey de institutionele regels – die bepalen hoe de *material resources* gebruikt worden – gezien worden als een statisch element. Vooral eigendomsrechten en de controle over *resources* veranderen in de loop der tijd en beïnvloeden hierdoor het ontwikkelproces. Innovaties of de introductie van nieuwe technologieën kunnen ervoor zorgen dat *rules* en *ideas* veranderen. Met name binnen langlopende gebiedsontwikkelingen kunnen deze institutionele veranderingen effect hebben op het proces (de aanpak) van gebiedsontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling heeft doorgaans een langere doorlooptijd dan project- of vastgoedontwikkeling. Het is daarom van belang om de fasen te onderscheiden, omdat deze fasen mogelijk afhankelijk zijn van de conjunctuur of andere tijdgebonden factoren. De focus in deze scriptie ligt daarom op de event-sequence modellen. Aan de hand van de gebeurtenissen in het proces (de fasen) kan de aanpak van gebiedsontwikkeling in kaart gebracht worden. Het aantal ontwikkelfasen en de benaming van de ontwikkelfasen verschilt in de literatuur. In de handboeken worden vier tot acht fasen genoemd (Nozeman, 2017). Het aantal fasen en de benaming van de fasen zijn van minder groot belang. Het gaat namelijk om de context en de daadwerkelijke gebeurtenissen in de praktijk. In een publicatie van diverse ministeries over gebiedsontwikkeling (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011) wordt de fasering aangehouden zoals weergegeven in figuur 4. Gehner (2011) heeft op basis van meerdere publicaties een vergelijkbare fasering opgesteld voor projectontwikkeling. De fasering van de gebiedsontwikkeling lijkt veel op de fasering van projectontwikkeling. De inhoud en de resultaten van de fasen verschillen van elkaar. Elke fase in de gebiedsontwikkeling wordt afgesloten met een overeenkomst of een beslisdocument. In een gebiedsontwikkeling kunnen meerdere fasen tegelijkertijd plaatsvinden. De meeste overlap is zichtbaar tussen de realisatiefase en de exploitatie- en beheerfase.



Figuur 4: De verschillende fasen van gebiedsontwikkeling. Overgenomen uit *De reisswijzer gebiedsontwikkeling 2011* (p. 13). Door Ministerie van BZ en K, et al, 2011, Den Haag: Ministerie van BZ en K, et al. Copyright 2011, Ministerie van BZ en K, et al.

De initiatieffase

Een initiatief kan van vele partijen afkomstig zijn. De Zeeuw (2018) heeft de volgende rangorde opgesteld van de partijen die het vaakst initiatiefnemer zijn:

1. Overheden, meestal gemeenten;
2. Marktpartijen, waaronder woningcorporaties;
3. Bewoners en/of eigenaren van een gebied;
4. Groepen maatschappelijk betrokken burgers die zich over een gebied ontfermen;
5. Maatschappelijke instanties, bijvoorbeeld natuurorganisaties of het georganiseerde bedrijfsleven.

Een initiatiefnemer hoeft niet altijd grondrechten te bezitten. Een idee is enkel kansrijk om gerealiseerd te worden als kennis, kunde, invloed en geld aanwezig is of georganiseerd kan worden (De Zeeuw, 2018, p. 32). Een initiatief komt voort uit de beslissing van de initiatiefnemer(s) om de haalbaarheid te onderzoeken. In dit verband wordt een plan opgesteld en goedgekeurd voordat met een initiatief gestart wordt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011). Dit is bij gemeenten vaak een beleidsnota. Bij marktpartijen kan dit plan verschillende vormen aannemen. Tijdens deze fase wordt de wenselijkheid van de ontwikkeling getoetst en wordt onderzocht of er betere initiatieven zijn (Nozeman, 2017). Als dit onderzoek positief afgesloten wordt, kan een intentieovereenkomst opgesteld worden waarin het vervolgproces met go/no go-momenten is beschreven. Deze overeenkomst bevestigt de verdere samenwerking tussen de op dat moment bij het initiatief betrokken actoren. Vaak wordt op hetzelfde moment ook een samenwerkingsovereenkomst met de overheid gesloten. De duur van deze fase varieert van een tot tien jaar (De Zeeuw, 2018, p. 36).

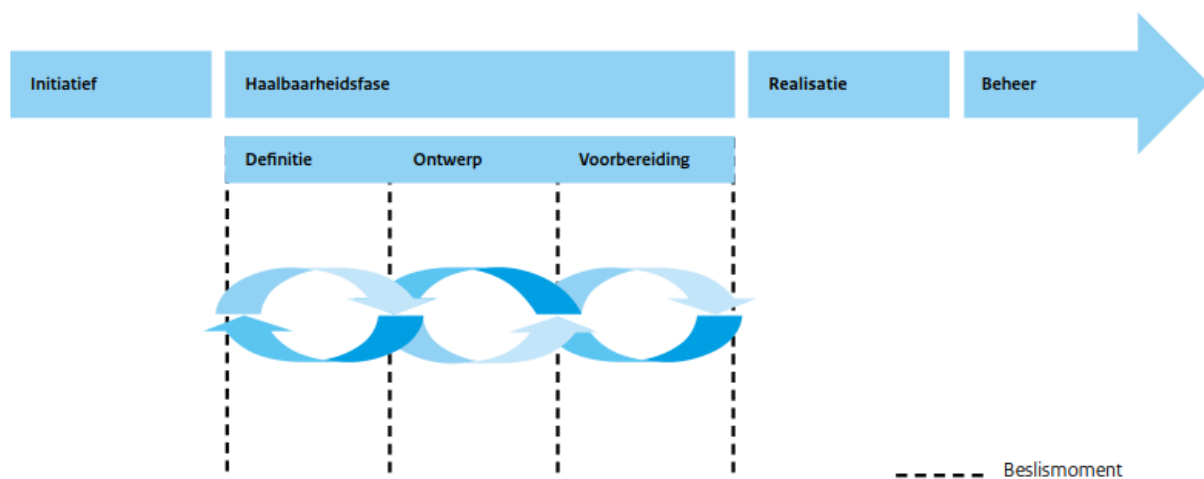
Haalbaarheidsfase

Evenals in de initiatieffase is de manier van samenwerking in de haalbaarheidsfase afhankelijk van de aanpak. Als de overheid bijvoorbeeld alle grondrechten bezit, zullen marktpartijen in veel gevallen pas in een later stadium geconsulteerd worden. De complexiteit van deze fase is groot. Vanwege de activiteiten binnen een gebied (bijvoorbeeld de infrastructuur, verschillende soorten vastgoed, openbaar gebied, etc.) zijn veel actoren betrokken die verschillende en soms tegenstrijdige belangen hebben (Nozeman, 2017, p. 10). In deze fase dient een plan opgesteld te worden dat haalbaar is voor de actoren. Van een vlekkenplan uit de initiatieffase wordt een concreet plan gemaakt dat gereed is voor realisatie. Deze fase vormt het hart van de gebiedsontwikkeling (De Zeeuw, 2018). Het Ministerie van BZ en K (2011, p. 14) onderscheidt drie deelfasen: de definitiefase, de ontwerpfase en de voorbereidingsfase. De deelfasen zijn schematisch weergegeven in figuur 5. Na elke deelfase wordt een besluit genomen om verder te gaan of onderdelen opnieuw te ontwerpen en te berekenen. Dit cyclische karakter is kenmerkend voor deze fase en kan enkele maanden tot jaren duren afhankelijk van de complexiteit van de gebiedsontwikkeling. De eerste deelfase, de definitiefase, wordt gebruikt om de planologische randvoorwaarden van het plan op te stellen. Ook wordt een kwalitatief programma van eisen opgesteld, waarin de gewenste functies, de identiteit en de kwaliteit van het plan omschreven worden. De fase wordt afgesloten als goedkeuring verkregen is op publiekrechtelijk niveau op de gestelde randvoorwaarden van de gebiedsontwikkeling. In de tweede deelfase wordt het ontwerp gemaakt voor de ontwikkeling binnen de kaders van de definitiefase. Dit kan bijvoorbeeld resulteren in een masterplan. Elk masterplan kent een eigen mate van detail. Voor de crisis was dit detailniveau veel hoger dan na de crisis. In een masterplan kan omschreven worden (De Zeeuw, 2018, p. 41):

- welk programma men wil realiseren;
- welk concept uitgerold moet worden (de kernkwaliteiten die het gebied onderscheiden);
- de fysieke structuurelementen (water, energie, mobiliteit en groen);
- milieukwaliteiten en klimaatbestendigheid;
- de stedenbouwkundige hoofdopzet;
- de procesaanpak.

Als de plannen goedgekeurd zijn en passen binnen de randvoorwaarden van de definitiefase, kan gestart worden met de voorbereidingsfase. In deze fase worden de plannen voor de realisatie voorbereid. De stedenbouwkundige plannen worden verder uitgewerkt tot complexniveau, de kavelontwikkeling start, de uiteindelijke afnemers worden gecontracteerd, etc. Er zal pas gestart worden met de realisatiefase als het verwachte rendement in verhouding staat tot de toekomstige risico's.

Als de gebiedsontwikkeling fysiek opgedeeld wordt in fasen, zullen meerdere processen tegelijkertijd verlopen. De eerste gebiedsfase wordt volledig voorbereid, terwijl voor de latere gebiedsfasen enkel de planologische randvoorwaarden bepaald worden.



Figuur 5: De deelfasen binnen de haalbaarheidsfase. Overgenomen uit *De reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011* (p. 14). Door Ministerie van BZ en K, et al, 2011, Den Haag: Ministerie van BZ en K, et al. Copyright 2011, Ministerie van BZ en K, et al.

Realisatie

In de realisatiefase wordt het plan waarover overeenstemming bereikt is uitgevoerd. Het is in deze fase bekend wie de realisatie van het vastgoed, de infrastructuur en de openbare ruimte uitvoeren. Dit maakt dat deze fase in verhouding tot de andere fasen relatief kort van duur is. In deze fase wordt vooral gestuurd op tijd, geld, kwaliteit en de bijbehorende risico's. Als de plannen volledig dichtgerekend zijn, kan een conjunctuurdaling leiden tot stagnatie van de plannen. Dit kan resulteren in een plan dat niet meer haalbaar is, waardoor opnieuw gestart moet worden met de initiatief- of haalbaarheidsfase. Tijdens de crisis is dit in diverse gebiedsontwikkelingen voorgekomen. Als alles volgens plan verloopt kan na de oplevering gestart worden met de laatste fase.

De exploitatie- en beheerfase

Het is van belang om vast te stellen of deze fase onderdeel is van de gebiedsontwikkeling. De meningen hierover zijn verdeeld. Enerzijds kan gesteld worden dat de ontwikkeling voltooid is als het gebied in gebruik genomen wordt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011). Anderzijds wordt gesteld dat het van belang is om deze fase te koppelen aan de overige fasen

(Peek G. J., 2011). Door oog te hebben voor de totale exploitatie van een gebied, zullen namelijk andere keuzes gemaakt worden in het ontwikkelstadium. Dit principe wordt uitgelegd in paragraaf 2.2.1.

Als een gebied in verval raakt, begint het ontwikkelproces vaak opnieuw. Hoe lang dit proces duurt is voor elk gebied verschillend. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de dynamiek in het gebied.

Uit de voorgaande analyse blijkt dat het proces van gebiedsontwikkeling complex is. Deze complexiteit ontstaat vooral door het grote aantal actoren met veel zwaarwegende belangen en uiteenlopende opvattingen. Deze belangen staan soms lijnrecht tegenover elkaar. In de volgende paragraaf wordt beschreven wie de actoren van gebiedsontwikkeling zijn.

2.1.2 Actoren van gebiedsontwikkeling

Iedereen kan in principe actor zijn in een gebiedsontwikkeling. Het grote verschil heeft betrekking op de rol die bekleed wordt. In paragraaf 2.2.3 wordt nader ingegaan op deze rollen en de verschuiving van deze rollen in de periode pre-crisis tot nu. De meest voorkomende actoren kunnen opgedeeld worden in drie hoofdgroepen met daaronder een aantal subgroepen. De volgende lijst is niet uitputtend, maar geeft een goede indruk van de partijen die betrokken zijn bij een gebiedsontwikkeling. De mate waarin een partij betrokken is en welke rol deze bekleedt is in iedere gebiedsontwikkeling anders.

1. Markt
 - a. Belegger
 - b. Woningbouwcorporatie
 - c. Adviesbureau; gebiedsregisseur / procesmanager
 - d. Ontwikkelaar
 - e. Bouwer
 - f. Stedenbouwkundige
 - g. Architect
 - h. Ingenieursbureau
 - i. Overige adviseurs
 - j. Financier
2. Overheid
 - a. Rijksoverheid
 - b. Provincie
 - c. Gemeente
 - i. Politiek (B&W, raad, college)
 - ii. Grondbedrijf (privaat)
 - iii. Stadbouwmeester
 - iv. Verkeer
 - v. Groen
 - vi. Milieu
 - vii. Juridisch
 - viii. Ingenieursbureau
 - ix. Bouw- en woningtoezicht
3. Gebruikers van het gebied

- a. Huidige gebruikers (bewoners, ondernemers, etc.)
- b. Omwonenden en andere gebruikers rondom de ontwikkeling
- c. Toekomstige gebruikers
- d. Tijdelijke gebruikers

De meest voorkomende en veranderende actoren vereisen een extra toelichting.

Ontwikkelaars

Ontwikkelaars kunnen in twee groepen onderverdeeld worden: risicodragende ontwikkelaars en ontwikkelaars zonder grondposities. Risicodragende ontwikkelaars kunnen enkel in voldoende mate in een gebiedsontwikkeling meewerken als zij vermogend genoeg zijn, risico willen (en kunnen) dragen en grondrechten hebben of willen kopen. In de jaren sinds de crisis zijn deze ontwikkelaars daarom minder actief geweest in gebiedsontwikkeling (De Zeeuw, 2018). Grote spelers in de markt zijn BPD, BAM groep, Volker Wessels, Heijmans, Amvest en Ballast Nedam (Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017). Ontwikkelaars zonder grondposities werken op basis van een fee of 'uurtje factuurtje'. Deze ontwikkelaars werven beleggers en financiers voor een nog te ontwikkelen product en proberen zelf zo min mogelijk risico te dragen.

Bouwers

Bouwers kunnen verschillende petten op hebben. In Nederland zijn veel ontwikkelende bouwers actief. Dit zijn vaak van origine bouwbedrijven die hun bedrijf langzaam uitgebreid hebben met een ontwikkeltak om eerder te kunnen acteren in de keten. Tijdens de crisis zijn de meeste ontwikkelende bouwers minder actief geweest met de ontwikkeltak van hun bedrijf. De laatste jaren neemt dit weer toe.

Beleggers

De meeste beleggers schuiven pas relatief laat in het proces aan als de realisatie van het vastgoed in beeld komt. In dit verband kan onderscheid gemaakt worden tussen institutionele beleggers en private beleggers. De eerste groep beleggers zijn veelal pensioenfondsen en verzekeraars die een gedeelte van hun portefeuille in vastgoed beleggen. Hun corebusiness is niet het ontwikkelen van vastgoed. Een aantal partijen heeft wel een ontwikkeltak binnen het bedrijf. Sinds de crisis is zichtbaar dat deze beleggers wel actief zijn in (organische) gebiedsontwikkelingen. Dit is te verklaren doordat andere actoren in de gebiedsontwikkeling de gebiedsontwikkelingen niet van de grond krijgen. Gemeenten moeten afboeken op gronden, ontwikkelaars moeten meer eigen geld inbrengen en krijgen minder gemakkelijk een financiering, terwijl beleggers hun geld graag in goede (nieuwe) producten beleggen (Donselaar, Van den Berg, Kuijpers, & Maussen, 2016; Gool & Peek, 2015). De private beleggers, vaak kleinere partijen die lokaal of regionaal acteren, vinden voornamelijk de laatste jaren sneller de weg naar het zelf ontwikkelen van vastgoed. Bij een gebiedsontwikkeling komen deze partijen meestal pas in beeld in de realisatiefase.

Gemeentelijke overheid

De gemeente is het overheidslichaam dat het meest betrokken is bij een gebiedsontwikkeling. In de literatuur bestaat discussie over de dubbelrol van de overheid (De Zeeuw, 2018). Enerzijds wordt het publieke belang gediend, anderzijds worden risico's genomen door een gemeente als private ondernemer. Deze dubbelrol heeft voor- en nadelen. Aan de ene kant kan de gemeente als publiek orgaan invloed uitoefenen op de private kant, bijvoorbeeld door het voortrekken van eigen grondposities in ontwikkelingen. Aan de andere kant garandeert de private kant dat de langlopende

investeringen passend blijven bij het politieke (publieke) regime. De politiek kan bij gebiedsontwikkelingen niet zomaar en zonder (financiële) schade van rechts naar links verschuiven.

Gebruikers van het gebied

De uiteindelijke gebruikers van het gebied zijn personen die dagelijks ervaren wat ontwikkeld is. Dit zijn tevens de actoren die in binnenstedelijke herontwikkeling een grote stem kunnen hebben in de nieuwe plannen. Het is van groot belang om beide partijen te betrekken bij de planvorming om geen weerstand te creëren en plannen op te stellen waarmee de eindgebruikers tevreden zijn. De rol van de eindgebruiker is sinds de crisis toegenomen (Nozeman, 2017). Tijdens de crisis is gebleken dat tijdelijk gebruik van een gebied ingezet wordt om plannen op te schorten. Dit tijdelijke gebruik wordt tevens ingezet om een identiteit voor een gebied te creëren, wat vervolgens als marketingtool gebruikt kan worden door de ontwikkelaars. Dit is eveneens het geval in de ontwikkeling van de Binckhorst.

Het is evident dat veel actoren betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling. Voor een succesvolle gebiedsontwikkeling is het van belang dat afspraken gemaakt worden over de samenwerking tussen de actoren. Er is niet één manier van samenwerken die geschikt is voor gebiedsontwikkeling. Elke situatie is anders en vraagt om een andere samenwerking. In de volgende paragraaf worden deze mogelijke samenwerkingsvormen besproken.

2.1.3 Samenwerkingsvormen van gebiedsontwikkeling

Er zijn tal van samenwerkingsvormen te onderscheiden binnen gebiedsontwikkeling. De voornaamste samenwerkingsvormen worden in deze paragraaf toegelicht. In dit verband kan onderscheid gemaakt worden tussen traditionele modellen en modellen die gericht zijn op samenwerking. Allereerst worden twee traditionele modellen besproken. In deze modellen worden de rollen van de ontwikkelaar en de overheid strikt aangehouden. In de overige drie modellen vinden vormen van samenwerking en risicodeling plaats, ook wel aangeduid als Publiek Private Samenwerkingen of afgekort PPS (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011).

Gemeentelijk gronduitgifte

- De gemeente koopt grond voor eigen rekening en risico
- De gemeente stelt een plan op
- De gemeente maakt de grond bouwrijp
- De gemeente verkoopt bouwrijpe kavels aan de markt of de eindgebruikers

Deze puur Nederlandse vorm van gebiedsontwikkeling is overzichtelijk. De gemeente heeft alle touwtjes in handen en kan haar publieke en private belangen zelf afwegen. De risico's zijn hiermee overzichtelijk. De gemeente heeft middelen ter beschikking om dit beleid gemakkelijker uit te voeren. Met de Wet voorkeursrecht gemeenten kan het eerste recht van koop gevestigd worden. Als de belangen groter worden, kan in het uiterste geval onteigend worden. Het nadeel van deze vorm van ontwikkelen is gelegen in de grote investeringen die gedaan moeten worden door het gemeentelijke grondbedrijf. Deze investeringen vonden voor de crisis op grote schaal plaats. Tijdens de crisis hebben gemeenten miljoenen af moeten boeken op gronden die uiteindelijk niet ontwikkeld werden, omdat de marktomstandigheden hier niet geschikt voor waren.

Zelfrealisatie

- Een ontwikkelaar koopt grond

- De ontwikkelaar stelt een plan op in samenwerking met de gemeente
- De ontwikkelaar verkoopt het openbare gebied aan de gemeente
- De gemeente legt het openbare gebied aan en verhaalt de kosten op de ontwikkelaar
- De ontwikkelaar verkoopt de kavel en/of het vastgoed

Zelfrealisatie is een samenwerkingsvorm van gebiedsontwikkeling waarin de gemeente veel minder risico neemt. Als een gemeente geen actief grondbeleid voert of de grond niet op tijd heeft weten te verkrijgen, kan deze vorm van gebiedsontwikkeling toegepast worden. Bijna alle risico's en investeringen liggen bij de ontwikkelaar.

Bouwclaimmodel

- Een ontwikkelaar koopt grond
- De ontwikkelaar verkoopt de grond aan de gemeente
- De gemeente legt het openbare gebied aan
- De ontwikkelaar heeft het recht op de bouw kavels (de kosten voor de aanleg van het openbare gebied zijn meestal verdisconteerd in afgesproken kavelprijs)

Met het bouwclaimmodel wordt getracht om de voordelen en de nadelen van een gebiedsontwikkeling te verdelen tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Het model werd voor de crisis vaak toegepast bij buitenstedelijke locaties (De Zeeuw, 2018). De ontwikkelaar heeft in beginsel de beste positie door het bezit van de grond, maar heeft de gemeente nodig om deze grond te bestemmen voor de gewenste ontwikkeling. Bij de levering van de grond door de ontwikkelaar aan de gemeente worden hierover afspraken gemaakt. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de kosten waartegen de ontwikkelaar de grond in de toekomst weer af mag nemen. De ontwikkelaar hoeft in dit samenwerkingsmodel de grond niet altijd in bezit te hebben. Bij de ontwikkeling Rijswijkbuiten heeft de gemeente een aanbesteding uitgeschreven waarin 250 woningen gegund werden in een bouwclaimmodel. De winnende marktpartij betaalde vanaf de gunning een rentevergoeding voor de grond en maakte kans om nog eens 250 woningen uit te voeren als de eerste woningen naar tevredenheid opgeleverd werden (Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017). Het nadeel van dit model was zichtbaar in de crisis op het moment dat gemeenten plannen en voorinvesteringen hadden gedaan en ontwikkelaars de grond niet af wilden nemen vanwege een uitblijvende vraag.

Concessiemodel

- De gemeente verkoopt grond aan de ontwikkelaar
- De ontwikkelaar ontwikkelt kavels en het openbare gebied op basis van het PVE van de gemeente
- Het openbare gebied wordt teruggeleverd aan de gemeente of in beheer genomen door de ontwikkelaar
- De kavels worden ontwikkeld of verkocht door de ontwikkelaar

Bij het omgekeerde bouwclaimmodel legt de gemeente de meeste risico's van de gebiedsontwikkeling neer bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar ontvangt hiervoor medewerking van de gemeente bij het maken van de plannen en committeert zich bij afname van de grond aan de uitvoering van deze plannen. Dit model wordt ook toegepast als de gemeente zelf niet de kennis in huis heeft om een gebied te ontwikkelen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011). In de meeste gevallen zal de gemeente een aanbesteding uitschrijven waarin zij haar grond onder bepaalde voorwaarden verkoopt aan de markt. Dit model is geschikt als de kaders van

de ontwikkeling helder zijn. Het gaat hierbij meestal om kleine overzichtelijke ontwikkelingen met weinig context (De Zeeuw, 2018, p. 114; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011; Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017). De gemeente kan na afloop van de ontwikkeling het openbare gebied terugkrijgen voor onderhoud of de ontwikkelaar kan het openbare gebied onderhouden conform afspraken die gemaakt zijn voorafgaand aan de overdracht van de grond door de gemeente aan de ontwikkelaar. Het grote nadeel van dit model is gelegen in het feit dat de gemeente na gunning moeilijk aanpassingen kan doorvoeren (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011). Aangezien gebiedsontwikkelingen doorgaans een lange doorlooptijd hebben komt dit de ontwikkeling niet altijd ten goede.

Joint-venture-model (met GEM)

- Kern van de samenwerking: gemeenschappelijke grondexploitatie
- Samenwerken in een GEM (grondexploitatie maatschappij)
- Risicodeling tussen overheid en private partij

Dit model gaat in beginsel uit van risicodeling tussen gemeente en ontwikkelaar. De partijen richten samen een GEM op waarin alle gronden ondergebracht worden. De gemeente heeft belang vanuit haar publieke rol en de ontwikkelaar heeft belang bij de ontwikkel- en grondrechten. Beide partijen hebben belang bij rendement uit de GREX. In de jaren negentig is dit model veel toegepast op de VINEX-locaties. Positief aan dit model zijn de gelijkschakeling van belangen, het bundelen van alle krachten in één organisatie en de samenhang in planvorming en uitwerking (De Zeeuw, 2018). Het nadeel van dit model is gelegen in het feit dat het lastig is om een GEM te ontbinden. *‘Juridische entiteiten zijn net tandpasta: als het uit de tube is krijg je het niet meer erin’* (Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017). In de crisis viel de marktvraag weg, terwijl ingezet was op een grote marktvraag. De verliezen liepen op en de marktpartijen waren niet meer bereid om de verliezen te nemen. De marktpartijen hadden vaak een iets beter contract gesloten en de gemeente bleef zitten met de grond die noodgedwongen ontwikkeld moest worden (De Zeeuw, 2018). Bij de gebiedsontwikkeling Meerstad in Groningen heeft dit de gemeente 60 miljoen euro gekost. Los van de GEM's die ontbonden zijn, is deze manier van samenwerken vaak succesvol (De Zeeuw, 2018). Een joint-venture-model kan ook zonder GEM of met een beperkte GEM opgetuigd worden. Het is in deze modellen gemakkelijker om de samenwerking te beëindigen, zonder dat een van de partijen de grote verliezer is. De gronden blijven in deze modellen zo lang mogelijk in het bezit van de oorspronkelijke eigenaar. De overeenkomst is gebaseerd op duurzame samenwerking.

In bijlage 1 is zichtbaar in welke fase de ontwikkelaar of de gemeente invloed heeft en risico draagt per model. Dit overzicht benadrukt de grote verschillen tussen de modellen. In elke situatie dient opnieuw vastgesteld te worden welk model het beste past. Het eigendom van de grondrechten en het delen van de risico's bepalen de keuze voor het model of een variant van een model. Een samenwerking is succesvol als de gemeente en de ontwikkelaar de gebiedsontwikkeling met een positief rendement afsluiten. Voor de gemeente ligt de nadruk op het maatschappelijke rendement. Dit maatschappelijk rendement is kwalitatief van aard. De maatstaven om maatschappelijk rendement te meten kunnen verschillen per gemeente en project. In deze scriptie wordt hier verder niet op ingegaan. Voor de ontwikkelaar ligt de nadruk op het financiële rendement. In de volgende paragraaf wordt beschreven hoe de gebiedsontwikkeling gefinancierd wordt.

2.1.4 De financiering van gebiedsontwikkeling

De financiering van een gebiedsontwikkeling is mede afhankelijk van het samenwerkingsmodel. Dit model bepaalt wie op welk moment moet investeren om de ontwikkeling in gang te houden. In de initiatieffase en in de haalbaarheidsfase dienen twee zaken gefinancierd te worden. De eerste zaak is de aangekochte grond. Deze grond wordt vaak door een gemeente, een ontwikkelaar of een (ontwikkende) belegger gekocht. In de meeste gevallen zal een bank het grootste gedeelte financieren. Het aandeel eigen vermogen ligt meestal tussen de 20% en 50% van de investering (De Zeeuw, 2018). Voor de crisis was het relatief eenvoudig om vreemd vermogen te verkrijgen met een eigen inbreng van 20%. Sinds de crisis ligt dit aandeel dichterbij 50%. De laatste jaren is zichtbaar dat de loan to value (ltv) weer hoger wordt. Dit is een van de redenen waarom in de crisis weinig gebiedsontwikkelingen tot stand kwamen. De risico's waren te hoog, waardoor banken niet of tegen een lage ltv wilden investeren. Ontwikkelaars of gemeenten hadden te weinig eigen vermogen om tot investeren over te gaan. Daarnaast was met Basel III de regelgeving tijdens de crisis aangescherpt (Buitelaar, Sorel, Verwest, Van Dongen, & Bregman, 2013). Na de crisis daalden de rentes en wilden met name beleggers graag investeren (Gool & Peek, 2015). Naast de investeringen in grond worden in de initiatieffase en de haalbaarheidsfase kosten gemaakt om het proces in gang te houden.

In de realisatiefase worden de realisatiekosten toegevoegd aan de grond- en proceskosten. De grondkosten lopen door totdat een afnemer gevonden is. De gemeente verkoopt de grond meestal aan een ontwikkelaar of een eindgebruiker voordat gestart wordt met de realisatie. Een ontwikkelaar verkoopt de grond het liefst zo vroeg mogelijk aan de eindgebruiker of de belegger, zodat zijn vermogen weer elders gebruikt kan worden. De proceskosten blijven doorlopen maar het risico hiervan is kleiner, omdat de kans kleiner is dat de ontwikkeling geen doorgang zal vinden. De realisatiekosten zijn relatief hoog. Een ontwikkelaar zal altijd proberen om deze kosten bij de eindgebruiker neer te leggen. Dit is enkel mogelijk als het te ontwikkelen vastgoed reeds verkocht is. Ook is het mogelijk dat turnkey-overeenkomsten gesloten zijn met de eindgebruiker, waarin afgesproken wordt dat pas bij levering betaald wordt. In dit geval dient een ontwikkelaar een projectfinanciering af te sluiten. In het geval dat een belegger zelf de ontwikkeling trekt is niet altijd een financiering vereist. In de crisis is zichtbaar dat beleggers en woningbouwcorporaties eerder in het proces aansluiten om toch een ontwikkeling van de grond te krijgen (Gool & Peek, 2015).

In de realisatiefase wordt ook de openbare inrichting aangelegd. De gemeente zal in de meeste gevallen de openbare inrichting voorfinancieren, waarna de ontwikkelaar en/of de eindgebruiker uiteindelijk de kosten hiervan betaalt. Het kostenverhaal is vaak vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Als een ontwikkelaar het openbare gebied en de infrastructuur zelf aanlegt, worden de kosten verdisconteerd in het te realiseren vastgoed.

In de exploitatie- en beheerfase is het vastgoed doorgaans in handen van eindgebruikers, woningbouwcorporaties of beleggers die elk een eigen manier van financieren hebben.

In de crisis bleek dat gebiedsontwikkelingen lastig gefinancierd konden worden. De traditionele financiering door de bank werd moeilijker als gevolg van de strengere regelgeving. Om deze reden werd gezocht naar nieuwe financieringsvormen. Revolving funds, ingroeihuren en crowdfunding zijn hier voorbeelden van (Robbe, 2015; Hol & Daamen, 2014). Deze nieuwe vormen lijken niet omarmd te zijn. De nieuwe financieringsvormen zijn nog onbekend, gaan gepaard met ingewikkelde regelgeving en vereisen hoge investeringen. Na de crisis worden gebiedsontwikkelingen voornamelijk

gefinancierd door banken en private financiers. Deze laatst genoemde partij heeft in de periode 'nu' een groter aandeel dan voor de crisis (Nozeman, 2017).

De afgelopen jaren zijn de subsidiepoten voor gebiedsontwikkeling langzaam opgedroogd. Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) was een goed voorbeeld van de wijze waarop gebiedsontwikkelingen in binnenstedelijk gebied ondersteund werden. Nu het economisch beter gaat is zichtbaar dat ook de overheid binnenstedelijke ontwikkelingen financieel wil ondersteunen. Op 7 juni 2018 maakte minister Ollongren bekend dat de overheid een fonds opricht ter hoogte van € 38 miljoen om complexe woningbouwprojecten mogelijk te maken. Het fonds is vooral bedoeld voor transformatiegebieden van industrie- en haventerrein naar wonen (Gebiedsontwikkeling.nu, 2018). Het nieuwe fonds staat (nog) niet in verhouding met het ISV waarin in de periode 2010-2014 800 miljoen beschikbaar was (Platform31, 2019).

Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat weinig veranderd is in de wijze van financieren in de periode tussen de pre-crisis en nu. Tijdens de crisis is gezocht naar alternatieve vormen, maar de crisis heeft voor deze vormen niet lang genoeg geduurd om op grote schaal toegepast te worden. Wel is gebleken dat de wet- en regelgeving voor financiering veranderd is. Het is hierdoor moeilijker geworden om geld te lenen met een hoge LTV. Daarnaast bleek dat partijen met geld, beleggers en woningbouwcorporaties eerder aanschuiven bij gebiedsontwikkeling. Hierdoor lopen de traditionele ontwikkelaars minder financieringsrisico.

2.1.5 Wet- en regelgeving binnen gebiedsontwikkeling

Er zijn ontzettend veel wetten en regels die gekoppeld kunnen worden aan gebiedsontwikkeling. Deze wetten en regels zijn aan verandering onderhevig en het aanpassen hiervan kost veel tijd. In deze paragraaf wordt enkel ingegaan op de wet- en regelgeving die wezenlijk van invloed is of veranderd is in de periode tussen de pre-crisis en nu. Ook wordt de nieuwe Omgevingswet kort behandeld. Voor de volledigheid wordt een opsomming gegeven van de rechtsgebieden binnen de gebiedsontwikkeling. Dit zijn de volgende rechtsgebieden:

- Omgevingsrecht, voornamelijk ruimtelijk orderingsrecht en milieurecht
- Bouwbesluit
- Grondeigendomsrecht, waaronder onteigening, voorkeursrecht en kostenverhaal
- Fiscaal recht
- Aanbestedingsrecht
- Contractrecht

Het omgevingsrecht is opgenomen in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO). Deze wetten zijn in 2008 en in 2010 in werking getreden. De wetten zijn opgesteld om burgers, overheid en marktpartijen zekerheden te geven over de openbare ruimte. Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument uit de WRO. De wetten zijn bij inwerkingtreding niet drastisch veranderd ten opzichte van eerdere wetten onder dezelfde naam. Toch is het van belang om een aantal veranderingen te benoemen.

In de WRO van 2008 wordt meer verantwoordelijkheid neergelegd bij de gemeenten en wordt de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan ingekort van 58 tot 26 weken. Ook wordt het voor gemeenten mogelijk om het kostenverhaal af te dwingen met het exploitatieplan. Laatstgenoemde verandering was ten tijde van de vaststelling van de wet ongunstig voor ontwikkelaars die het in 2008 moeilijk hadden. Het was voor ontwikkelaars op dat moment moeilijk

om afspraken te maken over kostenverhaal op het moment dat onzekerheid bestaat over het perspectief van ontwikkelingen (Braak & Sloesen, 2013). Al snel werden regelingen bedacht door gemeenten en ontwikkelaars die vallen binnen de wet, maar minder vastleggen bij de start van de ontwikkeling (Braak & Sloesen, 2013).

In 2010 is de WABO in werking getreden. Deze wet integreert vergunningen, meldingen en ontheffingen in één omgevingsvergunning. Het wordt door deze wet gemakkelijker om vergunningen aan te vragen die betrekking hebben op de ruimtelijk ordening.

In 2010 is de Crisis- en Herstelwet (Chw) ingetreden. Deze wet diende te zorgen voor een versnelling van de procedures bij infrastructurele werken om de bouwsector te ondersteunen tijdens de crisis. Vanwege het succes van de wet werd in 2011 het voorstel gedaan om de wet voort te zetten voor onbepaalde tijd. De wet zou namelijk innovatie stimuleren. In 2013 is dit voorstel aangenomen. Met de Chw kunnen procedures verkort worden en kunnen gemeenten soepeler omgaan met de wet- en regelgeving. Zo kunnen in gebiedsontwikkelingen bij het wijzigen van een bestemmingsplan specifiek afspraken gemaakt worden om aan de milieueisen te voldoen. Binnen de wet is ruimte om te starten met de ontwikkeling, terwijl nog niet aan de wet voldaan wordt. Flexibiliteit betekent echter niet dat alles mogelijk is. Binnen uiterlijk tien jaar moet voldaan worden aan de wet- en regelgeving en in de gebiedsontwikkeling moet altijd voldaan worden aan de Europese regelgeving (Rijkswaterstaat, 2018). De flexibiliteit uit de Chw zal opgenomen worden in de nieuwe Omgevingswet. De overheid moedigt partijen aan om gebruik te maken van deze wet, om bekend te raken met de toekomstige vrijheden van de Omgevingswet (Braanker, 2017).

Het bouwbesluit uit 2012 wordt in deze paragraaf genoemd, omdat in dit besluit de regels met betrekking tot de energiezuinigheid van gebouwen opgenomen zijn. Deze regels zijn meermaals aangescherpt. De meest recente aanscherping vond plaats in 2015 (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2018).

In 2021 wordt verwacht dat de Omgevingswet in werking gaat treden. In deze wet worden 26 bestaande wetten samengevoegd tot één Omgevingswet (Braanker, 2017). Het Ministerie van BZK (2018) omschrijft de wet als volgt: *‘De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. ‘Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit’ is het motto. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.’* Hoe de wet zal uitpakken voor gebiedsontwikkeling is nog niet bekend. Het wordt verwacht dat flexibeler kan worden omgegaan met geluid, trillingen, geur en milieubelastende activiteiten op gevoelige functies (vooral wonen) (Hageman, 2016). Gemeenten krijgen meer vrijheid en kunnen kiezen hoe zij ruimtelijke kwaliteit vastleggen in het omgevingsplan. De gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebieden te conserveren, zoals op dit moment wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Ook kan ervoor gekozen worden om juist ‘toe te laten’. In dat geval zal alleen vastgelegd worden wat echt niet mogelijk is. Ook kan ervoor gekozen worden om ‘uit te nodigen’, waarbij het omgevingsplan opgesteld wordt met als doel om partijen enthousiast te maken om te starten met een ontwikkeling. Het aantal regels zal verminderen, maar de regeldruk zal toenemen bij het aanvragen van vergunningen. Bij deze aanvraag zullen meer rapportages, onderzoeksverplichtingen en monitoringsverplichtingen verlangd worden (De Zeeuw, 2018). Het lijkt erop dat het proces met de Omgevingswet flexibeler, gemakkelijker en overzichtelijker wordt dan nu het geval is op grond van de huidige wetten, amvb's en ministeriële regelingen. Met name de

flexibiliteit maakt het mogelijk om in de toekomst in een gebiedsontwikkeling een omgevingsplan op te stellen dat aansluit op de specifieke situatie.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de meest ingrijpende verandering in regelgeving binnenkort zal plaatsvinden met de Omgevingswet. Een aanzet tot de Chw is na de crisis reeds van kracht. De Chw maakt het voor gemeenten en ontwikkelaars mogelijk om te experimenteren met vrijheden binnen de regelgeving en het verkorten van procedures. Daar staat tegenover dat de gemeente sinds de crisis het kostenverhaal af kan dwingen met het exploitatieplan. Ten opzichte van de pre-crisis is gebouwde omgeving energiezuiniger geworden, wat mogelijk impact heeft op de investering in gebouwen.

2.1.6 Gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland

Gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland wijkt af van de gebiedsontwikkeling in de rest van Nederland. Er zijn twee grote factoren die ontwikkelen in dit gebied anders maken, namelijk de aardbevingsproblematiek en de krimp.

Aardbevingsproblematiek

In 1959 werd onder de provincie Groningen een gasbel ontdekt. In 1986 werd in Assen de eerste aardbeving gemeten met 3.0 op de schaal van Richter. Vanaf dat moment zijn meer dan duizend aardbevingen gemeten (KNMI, 2019). Deze aardbevingen zorgen voor schade aan woningen boven het gasveld. Deze schade aan de gebouwen is in de laatste decennia sterk toegenomen. Het is tot op heden niet duidelijk op welke wijze deze schade opgelost wordt en hoe en wanneer de onveilige woningen veilig gemaakt worden (RTV Noord, 2019). Daarnaast voelen bewoners zich onveilig in het gebied (GGD Groningen, 2018). Deze negatieve lading creëert een ernstige verstoring van de woningmarkt (De Kam, 2016) en daarmee de gebiedsontwikkelingen in dit gebied. Woningen zijn slecht verkoopbaar en zijn gedaald in waarde.

De grootste gebiedsontwikkeling die resteert is de operatie zelf. Volgens de laatste onderzoeken van de Nationaal Coördinator Groningen lopen meer dan 15.500 adressen risico en zullen daarom onderzocht moeten worden (Nationaal Coördinator Groningen, 2018). Dit start met de tijdelijke ontwikkelingen van woonwijken in weilanden, de zogeheten wisselwoningen. In een periode van drie jaar zijn honderden woningen gerealiseerd in het gebied voor mensen die tijdelijk hun woning moeten verlaten, omdat deze versterkt wordt of opnieuw gebouwd dient te worden (Nationaal Coördinator Groningen, 2019). Het gebied staat aan het begin van de operatie. In een dorp als Loppersum met ruim 4000 huishoudens zullen in de komende jaren bijna alle woningen aangepakt worden. Dit is een gebiedsontwikkeling op zich. Gemeenten zijn dit niet gewend. Een dorpsgemeente heeft geen ambtenarenapparaat dat ingericht is voor dit soort grootschalige gebiedsontwikkelingen.

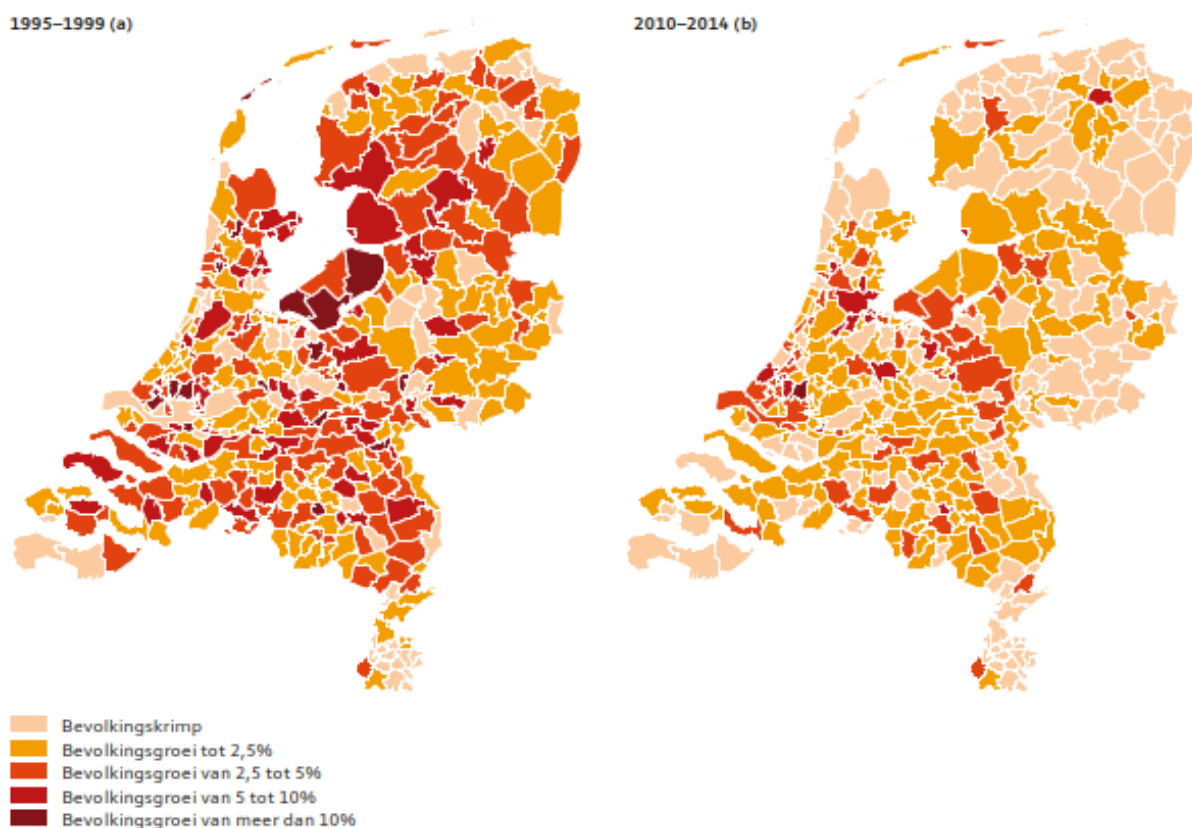
Krimp

De meeste gemeenten in Noord-Nederland hebben te maken met bevolkingskrimp. Dit resulteert in een daling van het aantal huishoudens (Buitelaar, Sorel, & Verwest, 2007; Kooiman, 2015). In figuur 6 is te zien dat ruim 1 op de 3 gemeenten sinds 2010 is gekrompen. De stedelijke gebieden rondom de steden Leeuwarden en Groningen blijven groeien.

De krimp in deze gebieden gaat gepaard met ontgroening en vergrijzing. Deze verandering van de opbouw van de samenleving vraagt om een andere vorm van wonen. De vraag naar levensloopbestendige woningen en voorzieningen voor ouderen neemt toe in deze gemeenten. Jongeren trekken naar de steden in de regio of naar de Randstad (KAW, 2012; Cövers, 2014).

Een logisch gevolg van bovenstaande ontwikkelingen is een stop van de uitbreidingsgebieden in deze dorpen. Dit kan echter genuanceerd worden. In combinatie met de krimp neemt ook het aantal personen per huishouden af. Dit houdt in dat de vraag van huishoudens op dit moment in de meeste gebieden nog toeneemt (Cövers, 2014). Ook een verandering van de vraag en de vernieuwing van de woningvoorraad zorgt ervoor dat nog uitbreidingsgebieden aanwezig zijn in de dorpen in dit gebied. Het empirische onderzoek in deze scriptie heeft in beeld gebracht welke dorpen nog over uitbreidingslocaties beschikken.

De krimp en de aardbevingsproblematiek versterken elkaar (Hoekstra, 2016; Van der Heijden, 2015). Meerdere onderzoeken tonen aan dat de effecten van deze twee problemen groter zijn in de gebieden waar aardbevingen en krimp voorkomen dan in gebieden waar slechts een van beide problemen voorkomt.



Figuur 6: Bevolkingsontwikkeling tussen 1995 en 1999 (a) en tussen 2010 en 2014 (b). Overgenomen uit *Bevolkingstrends: Ruim een op de drie gemeenten is sinds 2010 gekrompen* (p.4) door CBS. Copyright 2015, CBS

2.1.7 Deelconclusie

Uit de analyse van de literatuur blijkt dat gebiedsontwikkelen een complex proces is. Er is niet één aanpak die de juiste is. Begin jaren negentig heeft Healey (1992; 1991) fundamenteel onderzoek gedaan naar de processen van gebieds- en vastgoedontwikkeling. De modellen proberen veelal alle denkbare situaties te ondervangen. Van belang voor het empirische onderzoek in deze scriptie is dat inzicht verkregen wordt in het proces (de aanpak) van gebiedsontwikkeling, zodat onderzocht kan worden hoe dit proces veranderd is.

De complexiteit van het proces is grotendeels het gevolg van het aantal actoren. Er spelen veel belangen binnen gebiedsontwikkeling. Het is gebleken dat ontwikkelaars als gevolg van de crisis naar

de achtergrond verplaatsen, beleggers door de wens om te investeren naar voren schuiven, (tijdelijke) gebruikers identiteit kunnen geven aan een gebied en gemeenten een actieve rol verruilen voor een faciliterende rol. Nu de economie hersteld is, komen ontwikkelaars terug, nemen beleggers nog steeds actief deel aan het proces, geven (tijdelijke) gebruikers nog steeds identiteit aan een gebied en zoeken gemeenten naar de rol die het beste bij ze past. Dit is terug te zien in de manier waarop actoren samenwerken.

De crisis had tot gevolg dat actoren gingen nadenken over alternatieve vormen van financiering. In de praktijk blijkt dat deze vormen niet of nauwelijks toegepast zijn. De wetten en regels voor financiering zijn in de afgelopen jaren aangescherpt. Op dit punt is een duidelijk verschil zichtbaar tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Het is namelijk lastiger geworden om geld te lenen.

De grootste verandering in wet- en regelgeving is een toekomstige verandering. Verwacht wordt dat in 2021 de Omgevingswet vigeert. Het doel van deze wet is het samenvoegen van de vele bestaande wetten ten aanzien van 'de ruimte' in één overzichtelijke wet. De Chw is een (onbedoelde) kleine voorproef van deze wet.

Aardbevingen en krimp geven een andere dynamiek aan Noord-Nederland. De effecten van krimp en aardbevingen zijn nog groter in de gebieden waar beide voorkomen.

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling.

2.2 De veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling

De literatuur is verdeeld over de vraag hoe gebiedsontwikkelingen aangepakt moet worden. In de afgelopen jaren zijn artikelen en boeken geschreven door voorvechters van het Duurzame Gebiedsontwikkelen, Gebiedsontwikkeling 3.0 of Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl. Daarnaast wordt geschreven over een meer gebiedsafhankelijke aanpak, waarin de gebiedskenmerken en de marktomstandigheden bepalen hoe het gebied ontwikkeld wordt. Beide benaderingen worden in deze paragraaf besproken.

2.2.1 Voorvechters van Het Nieuwe Ontwikkelen

Peek is een van de voorvechters van duurzame gebiedsontwikkeling. Hij beschrijft in zijn artikel uit 2011 het verleden, het heden en de toekomst van de aanpak van gebiedsontwikkeling aan de hand van drie ideaaltypen (Peek G. J., 2011): traditionele gebiedsontwikkeling (1.0), organische gebiedsontwikkeling (2.0) en duurzame gebiedsontwikkeling (3.0).

Peek typeert de gebiedsontwikkeling voor de crisis als volgt: 'Voor de crisis kenden we gebiedsontwikkeling 1.0, dat was een verstandshuwelijk tussen grote partijen, veel grondverwerving, een grote financiële badkuip, een gedetailleerd masterplan en een of meer iconische gebouwen. Velen van u hebben dagelijks te maken met de smeulende resten van die strategie.' (Platform 31, 2013). In deze tijd was sprake van een aanbodmarkt met een groot tekort aan woningen. In de markt had de eindgebruiker weinig inbreng in het product dat hij kocht (Van den Hof, 2006). De uitbreidingswijken van de Vinex waren dé oplossing voor het woningtekort. Doordat de grote ontwikkelingen veelal plaatsvonden in weilanden, hadden ontwikkelaars en overheden slechts weinig te maken met huidige eigenaren en gebruikers van te ontwikkelen gronden. Vooral de omvang van de projecten heeft tot gevolg dat deze niet toekomstbestendig zijn (Peek G. J., 2011). De langlopende gebiedsexploitaties liepen bij veel ontwikkelingen stuk in de crisis. De markt en de overheid werden gedwongen om te kiezen voor een andere manier van ontwikkelen.

Gebiedsontwikkeling 2.0 kwam op als reactie op gebiedsontwikkeling 1.0. Van belang is het feit dat de ontwikkelingen kleinschalig starten en niet altijd door professionele ontwikkelaars gemanaged worden. Meerdere kleine ontwikkelingen leiden tot een organische verandering van een gebied. Dit proces wordt gekenmerkt door een open-eindeproces zonder blauwdruk waarin ontwikkeling en beheer door elkaar lopen (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012). De gebruikers, de eigenaren en de initiatiefnemers richten een bottom-up proces in. Dit proces staat niet vast, maar verandert constant. Overheden hebben hierin een faciliterende rol. Tijdens de economische crisis is in veel gebiedsontwikkelingen gebruikgemaakt van de bottom-up initiatieven als een tussenfase of een tijdelijke invulling totdat de economie hersteld zou zijn (Kompier, 2009). Een voorbeeld hiervan is de tijdelijke invulling op de binnenstedelijke locatie CiBoGa in Groningen. Nu de crisis voorbij is maken de tijdelijke functies plaats voor het woningbouwprogramma dat een decennium geleden ontworpen is. Dit lijkt erop te duiden dat gebiedsontwikkeling 2.0 enkel werkt tijdens een crisis. Na een crisis kan de oude draad weer opgepakt worden.

De tijdelijke functies hebben tijdens de crisis een bijkomend effect gehad. Door de invulling, vaak door creatieve ondernemers, kreeg een gebied identiteit (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011). Deze placemaking werkte als een aanjager van nieuwe ontwikkelingen. De grotere ontwikkelaars volgden dit voorbeeld en gingen hier actief gebruik van maken.

De nieuwe Omgevingswet biedt meer flexibiliteit. Grote ontwikkelaars en overheden hebben niet meer per definitie het heft in handen. Toch zijn vermogende marktpartijen noodzakelijk om de grote vraag naar woningen op te lossen. Gebiedsontwikkeling 3.0 houdt hier rekening mee. Waar de focus bij gebiedsontwikkeling 1.0 op de ontwikkelaars en hun eenmalige winsten ligt, verschuift deze bij gebiedsontwikkeling 2.0 naar de beheerders met cashmanagement. Bij gebiedsontwikkeling 3.0 gaat het om het rendement van een gebied (Peek G. J., 2011). Dit rendement wordt niet alleen bepaald door stenen te stapelen, maar ook door energieverbruik, afvalmanagement en een slim gebruik van infrastructuur. Om dit rendement te behalen is samenwerking op gebiedsniveau vereist tussen partijen die dit niet gewend zijn (Lekkerkerker, 2016). Dit is de factor die gebiedsontwikkeling 2.0 onderscheidt van gebiedsontwikkeling 3.0. De overheid zal zich ook bij gebiedsontwikkeling 3.0 faciliterend op moeten stellen. Bedrijven in afvalverwerking, nuts, energievoorziening en infrastructuur dienen samen verdienmodellen op te stellen waarmee rendement in een gebied behaald kan worden. Dit is een complex proces dat bottom-up gevoed wordt. De transitie van gebiedsontwikkeling 2.0 naar gebiedsontwikkeling 3.0 is een proces dat tijd kost. Dergelijke processen kunnen twintig tot dertig jaar duren. Er zijn geen geslaagde praktijkvoorbeelden gevonden van gebiedsontwikkeling 3.0 in de geraadpleegde literatuur.

Ook het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2014) heeft een heldere verwachting van de toekomst geschetst. In het voorwoord van de publicatie Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl wordt dit benadrukt door toenmalig minister Schultz van Haegen: *“Gebiedsontwikkeling gaat dus echt anders dan vóór de crisis. Eerder zijn het vormen van gebiedsbeheer en van samenwerking tussen de overheid, private partijen en ondernemende bewoners. Opdrachtgevers moeten hun verwachtingen van het eindresultaat nu explicieter maken. Bovendien moeten ze durf, identiteit, verbeeldingskracht en doorzettingsvermogen tonen om projecten tot een goed einde te brengen”*.

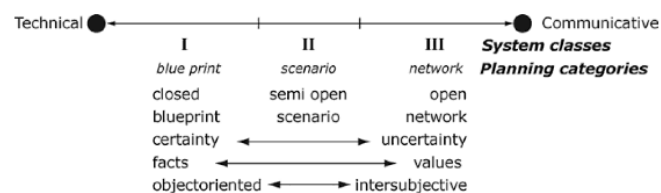
De verwachting van de toekomst, *Gebiedsontwikkeling 3.0*, is een duurzame aanpak waarin alle actoren binnen een ontwikkeling samenwerken aan een zo hoog mogelijk gebiedsrendement. De nadruk ligt op het rendement van de totale ontwikkeling inclusief de exploitatieperiode en niet op eenmalige winsten die door ontwikkelaars geïncasseerd worden bij verkoop van het vastgoed. Inmiddels is het zeven jaar later en is het de vraag of deze verwachting overeenkomt met de realiteit of dat wij zijn teruggevallen in een pre-crisissituatie.

2.2.2 Padafhankelijk of disruptief?

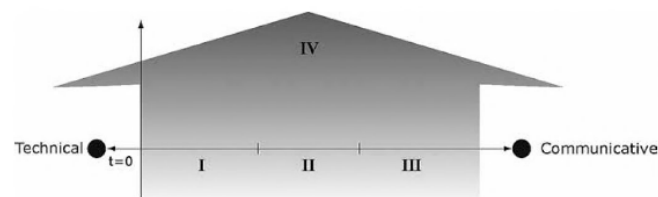
Het Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design (2012) schrijven in een studie naar acht gebieden dat organische gebiedsontwikkeling een alternatief *kan* zijn voor integraal en grootschalig ontwikkelen, maar stelt ook dat integraal en grootschalig ontwikkelen voor de hand ligt in situaties waarin de marktvraag hoog is en tempo gewenst is. Ook De Zeeuw (2018) geeft aan dat het type gebiedsontwikkeling meebeweegt met maatschappelijke en economische ontwikkelingen. De grondexploitatie is volgens De Zeeuw de uiteindelijke drager en motor van de gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling lijkt zich padafhankelijk te ontwikkelen. Het Nieuwe Ontwikkelen gaat uit van een meer disruptieve verandering waarin de aanpak van gebiedsontwikkeling geheel anders wordt.

De Roo, Hillier en Wezemaal (2012) maken op een hoger abstractieniveau een koppeling tussen de planologie en de systeemtheorie. Deze theorie laat over een langere periode zien hoe omgegaan wordt met de aanpak van ruimtelijke plannen. De theorie is onderverdeeld in vier klassen. In de jaren vijftig tot zestig werd gebruikgemaakt van blauwdrukplanning. Deze manier van plannen kent geen

vrijheid. Aan het begin van het proces wordt door een beperkt aantal actoren een plan op papier gezet, dat vervolgens uitgevoerd wordt. Dit sluit aan bij klasse I in de systeemtheorie. Blauwdrukplanning had als groot nadeel dat alles vanaf de tekentafel vastgelegd was. De wens tot meer flexibiliteit resulteerde vanaf de jaren zeventig in scenarioplannen. Er werd een aantal scenario's uitwerkt, zodat aan het begin van het proces afwegingen gemaakt konden worden om tot een beter eindbeeld te komen. Dit is klasse II in de systeemtheorie. In de jaren tachtig tot negentig werden de opinies en percepties van de actoren van groter belang en verschoof de manier van plannen naar een meer gezamenlijke aanpak. Dit is klasse III, het communicatief rationeel plannen. Deze vorm van plannen kost veel tijd en energie, omdat het aantal actoren vaak groot is en de belangen ver uiteen liggen. Klasse IV, het complex adaptive system, zou een mogelijke opvolger kunnen zijn. In tegenstelling tot de eerste drie klassen wordt in deze klasse de toekomst als onzekere factor beschouwd. Deze tijdsdimensie heeft tot gevolg dat anders tegen plannen aangekeken wordt. Een stad is een goed voorbeeld van een complex adaptive system. Een stad bestaat erg lang, is niet gevormd door één plan, verdwijnt bijna nooit en is tegelijkertijd flexibel in het opvangen van lokale en globale veranderingen, veranderingen in transport, economische veranderingen, etc. Complexe adaptive systems kunnen zich eenvoudig aanpassen aan een bestaand systeem. Het systeem is zelforganiserend. In figuur 7 en figuur 8 zijn de klassen schematisch weergegeven. Past in dit systeem alleen duurzame gebiedsontwikkeling waarin met een open planning gezamenlijk een gebied ontwikkeld wordt, of is juist een aanpak passend waarbij de gebieds- en marktomstandigheden leidend zijn?



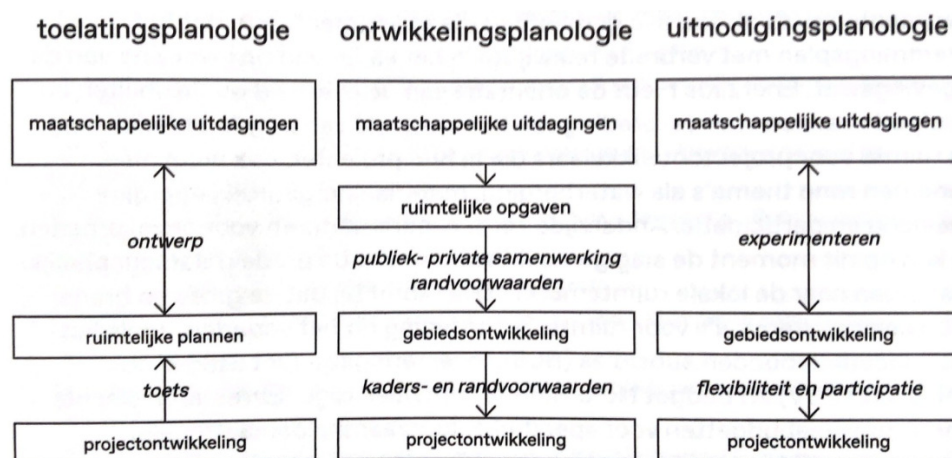
Figuur 7: A rationality spectrum for spatial planning and its relation to Class I, II and III systems. Overgenomen uit *Complexity and Planning* (p. 145) door G. de Roo, 2012, Farnham UK: Ashgate. Copyright 2012, Gert De Roo, Jean Hillier and Joris Van Wezemael



Figuur 8: A possible relationship between system classes I, II and III (being) to system class IV (becoming). Overgenomen uit *Complexity and Planning* (p. 145) door G. de Roo, 2012, Farnham UK: Ashgate. Copyright 2010, Gert De Roo

Rauws (2017) maakt een koppeling met de complexiteitstheorie en geeft aan dat de huidige dynamische samenleving niet past bij de traditionele manier van plannen. De huidige samenleving vraagt om een adaptieve benadering van plannen waarin het aanpassingsvermogen van groter belang wordt dan het plan. In de afgelopen crisis lijken de grootschalige en integrale gebiedsontwikkelingen geen stand te hebben gehouden doordat deze plannen te ver uitgewerkt waren om nog haalbaar aangepast te kunnen worden. Organische gebiedsontwikkeling is hét voorbeeld voor flexibel plannen. Toch lijkt het erop dat deze manier van plannen - nu de economische omstandigheden weer verbeteren - plaatsmaakt voor een grootschaligere aanpak. Hiermee worden het verleden en de conjunctuur gevolgd.

Peek en Gehner (2018) zetten drie typen planologie naast elkaar in tijd die aansluiting vinden bij de theorie van De Roo (2012). In figuur 9 is het overzicht van Peek en Gehner (2018) te zien. Ten tijde van de toelatingsplanologie maakten overheden een ontwerp naar aanleiding van een maatschappelijke uitdaging. Dit ontwerp was een maatschappelijk plan waarbinnen projectontwikkelingen getoetst konden worden. Dit type planologie past binnen klasse I en II, waarbij overheden hoofdzakelijk de ruimtelijke plannen maakten en de kaders bepaalden voor de marktpartijen en de overige actoren. Klasse III sluit aan bij de ontwikkelplanologie waarbij de markt en de overheid gezamenlijk de kaders opstellen vanuit een maatschappelijke uitdaging. Een gebied werd veelal ontwikkeld in publiek-private samenwerkingen, waarna het plan integraal uitgevoerd werd. Dit zijn langdurige samenwerkingsverbanden die niet altijd stand hielden in slechtere tijden. Met het uitbrengen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in 2012 trok het Rijk zich voor een belangrijk deel terug (Peek & Gehner, 2018). Hierdoor ontstond meer ruimte voor marktpartijen om te experimenteren. Deze uitnodigingsplanologie sluit volgens Peek en Gehner (2018) aan op klasse IV van De Roo (2012): *‘Gemeenten hebben de ontwikkelingsplanologie tijdens de crisis voor een belangrijk deel achter zich gelaten en zijn gaan experimenteren met vormen van uitnodigingsplanologie en het omgevingsplan, als opvolger van het bestemmingsplan vastgesteld in de Omgevingswet’*. Dit wordt genuanceerd door gemeenten die nog steeds op traditionele wijze grond kopen, verkavelen en uitgeven en gemeenten die een afwachtende houding aannemen in de ruimtelijke ordening. De vraag is of wij het tijdperk van de experimenten bereikt hebben of dat wij terugvallen in ‘oude gewoonten’. De middenweg is mogelijk het meest voor de hand liggend. De weg van klasse III naar IV is een transitie waar meer dan één crisis overheen gaat. De padafhankelijkheid van de aanpak van gebiedsontwikkeling is sterker dan het ideaal om iets disruptiefs te veroorzaken.



Figuur 9: Stappen in de vertaling van maatschappelijke uitdagingen naar projectontwikkeling per type ruimtelijke planning. Overgenomen uit *Handboek Projectontwikkeling* (p. 49) door G.J. Peek & Gehner, Voorburg: NEPROM. Copyright 2018, NEPROM, Voorburg

2.2.3 Verschuiving van rollen

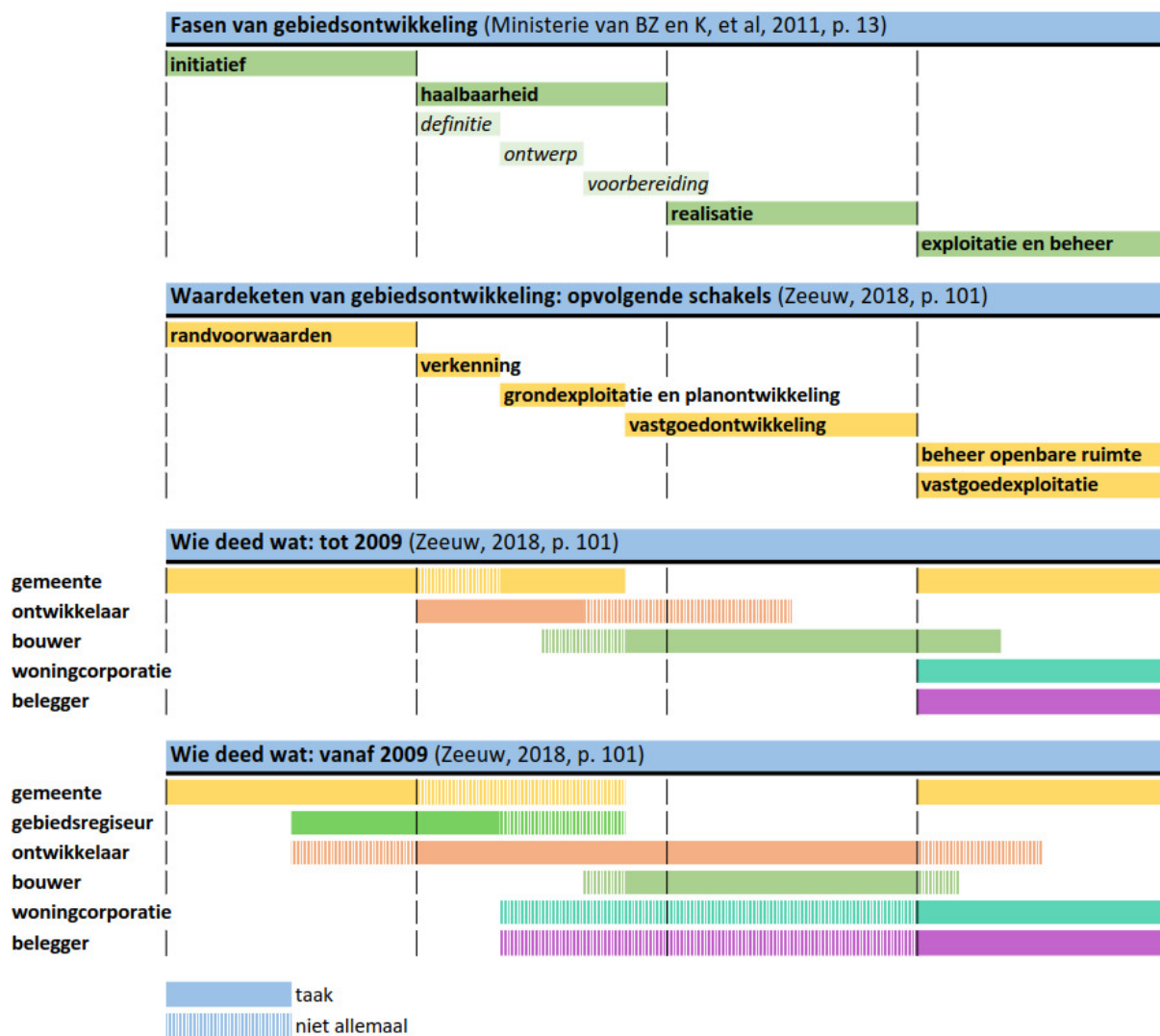
De Zeeuw (2018, pp. 100-103) beschrijft de verandering die opgetreden is in de periode tussen de pre-crisis en nu. Hij doet dit aan de hand van de waardeketen van gebiedsontwikkeling. In figuur 10 is dit gevisualiseerd. Voor de volledigheid is ook de fasering van de gebiedsontwikkeling toegevoegd die gehanteerd wordt in deze scriptie. Hierbij valt een aantal zaken op. Vanaf 2009 wordt de rol van een gebiedsregisseur toegevoegd. Deze rol wordt vaak bekleed door een onafhankelijke partij om te garanderen dat de actoren komen tot een haalbaar plan. Voor 2009 hadden de partijen soms moeite om tegenstrijdige belangen te verwerken in het plan en had de partij met de meeste rechten vaak de

regie en het laatste woord. De rol van de gemeente neemt af. De ontwikkelaar vult dit gat op door tijdens de haalbaarheidsfase actiever deel te nemen aan de gebiedsontwikkeling. De rol van de ontwerper wordt niet bediscussieerd. Sommigen pleiten ervoor dat de rol van de architect groter wordt (Vulperhorst, 2009, p. 18; Blank, 2009). Dit kan betekenen dat vooral in de haalbaarheidsfase de architect een deel van de rol van de gebiedsregisseur en de ontwikkelaar kan invullen. Woningcorporaties en beleggers gaan zich meer bemoeien met de ontwikkeling van het gebied en zijn niet enkel meer afnemers van het vastgoed.

De Zeeuw (2018, pp. 100-103) noemt de volgende redenen voor de rolverschuiving:

- De onrendabele top van binnenstedelijke gebiedstransformaties; niemand wil graag het risico van 'het putje van de badkuip' dragen;
- Kennis, kunde en professionele capaciteit ontbreekt bij partijen, vooral bij de gemeente;
- Afwachtende grondeigenaren; er wordt gewacht met de verkoop van gronden in de hoop dat deze meer waard worden.

Relevant is de stelling van De Zeeuw (2018, pp. 100-103) dat de veranderingen die het Ministerie van I&M (2014) verwacht niet uitkomen. Er is geen sprake van ketenverlenging en ketenverbreding. Gebiedsontwikkeling is daarmee niet een beleggersobject geworden, waarin de keten verlengd wordt met voedselvoorzieningen, zorginfrastructuur en afvalberging. Ook valt op dat De Zeeuw de rol van de gemeente inperkt, terwijl het Ministerie van I&M (2014, p. 35) aangeeft dat deze rol actiever wordt. Het Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design (2012) geven aan dat de rol van de gemeente niet direct ingeperkt wordt, maar wel verandert. Bij een meer organische vorm van gebiedsontwikkeling past een meer faciliterende rol van de gemeente. Dit is niet hetzelfde als een minder actieve gemeente. Met name in de initiatieffase wordt juist meer verwacht van de gemeente. Nozeman (2017, p. 16) geeft aan dat in de initiatieffase de rol van de gemeente inderdaad verandert. Deze rol verschuift van controlerend naar toetsend en coördinerend. Ook geeft hij aan dat veel factoren invloed hebben op de rol van de overheid, waardoor deze sterk uiteenlopend is.



Figuur 10: Verandering van rollen in relatie tot de fasen van gebiedsontwikkeling. Ministerie van BZ en K et al. (2011, p. 13). De Zeeuw (2018, p. 101).

2.2.4 Deelconclusie

Met paragraaf 2.1 en paragraaf 2.2 kan antwoord gegeven worden op de eerste deelvraag: ‘Wat is in de literatuur geschreven over de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling in Nederland in de periode pre-crisis tot nu?’ De verschillen die het meest opvallen zijn:

- Een passieve of actieve overheid, organisch versus integraal gebiedsontwikkelen. Gemeenten zoeken naar de juiste rol bij gebiedsontwikkeling. Tijdens de crisis is deze rol verschoven naar passief/organisch. Na de crisis schuift de rol gedeeltelijk terug naar actief/integraal. Er wordt nu meer rekening gehouden met de vraag wat past bij de situatie dan tijdens de pre-crisis.
- Beleggers zijn actiever geworden in gebiedsontwikkeling. Aan het eind van de crisis wilden beleggers, mede door het goedkope geld, graag investeren in vastgoed. Ontwikkelaars konden of durfden minder, waardoor beleggers vaker zelf de rol van ontwikkelaar oppakten. We zien nu nog steeds dat beleggers actiever zijn.
- Tijdelijk gebruik kan identiteit geven aan een gebied. Tijdens de crisis werd dit op veel plaatsen gebuikt om ontwikkelingen uit te stellen. Deze identiteit kan gebruikt worden als marketingtool. We zien dat dit nu nog steeds gebeurt.

- Samenwerkingsvormen zijn niet direct veranderd als gevolg van de crisis. Deze worden veelal bepaald door de rollen van de actoren en de vraag wie de grondrechten heeft. Wel veranderen condities in de contracten bij de samenwerkingsvormen en wordt beter over de ontbindende voorwaarden nagedacht.
- Het is moeilijker geworden om een financiering te krijgen. De wetten en regels zijn aangescherpt met Basel III. De financiers en de financieringsvormen zijn nauwelijks veranderd.
- De wet- en regelgeving is uitgebreid op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen. De partijen wachten momenteel op de grote verandering van de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 zal vigeren. Tot dit moment wordt een aantal elementen uit deze wet getest met de Chw.

De veranderingen lijken padafhankelijk te zijn, wat niet vreemd is gezien de doorlooptijden van gebiedsontwikkeling. Dit in tegenstelling tot sommigen die in de crisis verwacht hadden dat de gebiedsontwikkeling disruptief zou veranderen. Het lijkt erop dat gebiedsontwikkeling toch de conjunctuur blijft volgen: hoe beter het gaat, hoe groter de plannen en ambities worden. De nieuwe omgevingswet biedt ruimte aan beide routes. De Roo en Rauws sluiten hierbij aan met hun theorieën die het belang van het aanpassingsvermogen benadrukken. In de volgende paragrafen zal voorgaande gebruikt worden om de indicatoren van de verandering of de continuïteit in de aanpak van gebiedsontwikkeling in kaart te brengen.

2.3 De indicatoren van de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de tweede deelvraag van deze scriptie: 'Wat zijn de indicatoren van de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?'. Het antwoord wordt gegeven op basis van de inhoud van de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk. In deze paragrafen is onderzocht hoe gebiedsontwikkeling werkt en hoe gebiedsontwikkeling is veranderd. De indicatoren die hierbij horen zijn opgenomen in een schema. Per indicator is de verwachting vanuit de literatuur omschreven.

2.3.1 Wat is een indicator?

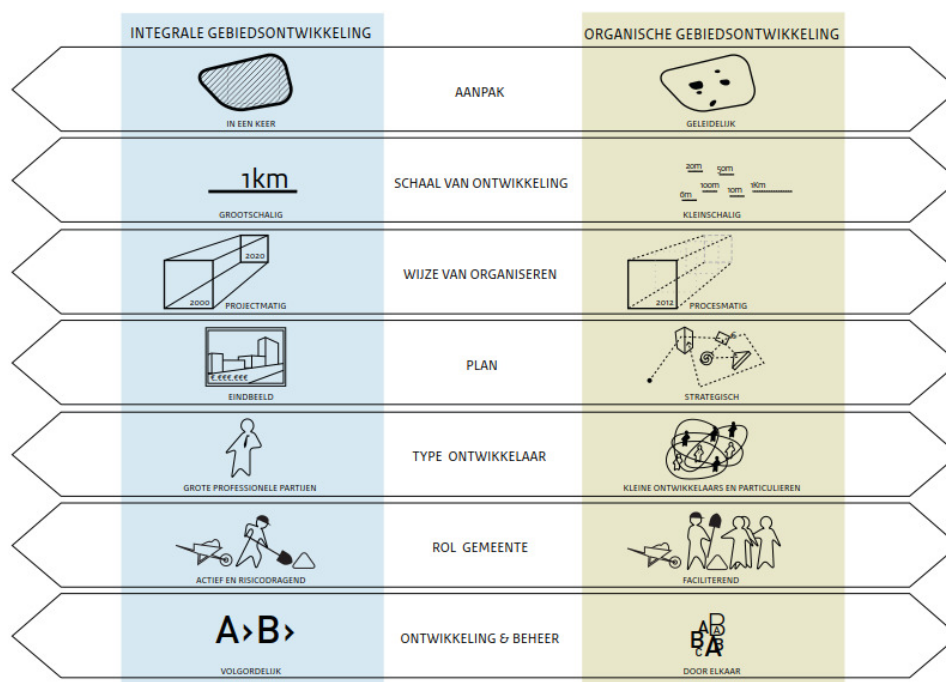
De Van Dale geeft de volgende definitie (Van Dale, 2018):

in·di·ca·tor (de; m; meervoud: *indicatoren*)

1 verschijnsel dat op iets wijst: een indicator voor welvaart

De indicator, het verschijnsel, kan bij gebiedsontwikkeling de manier van samenwerken zijn. Deze manier van samenwerken kan op twee momenten in de tijd onderzocht worden om verandering of continuïteit te duiden. Naast onderzoek naar het verschil tussen de indicatoren in tijd wordt ook onderzocht of er verbanden zijn tussen de indicatoren. Zo kan bijvoorbeeld verandering in samenwerking gepaard gaan met de verandering van een belang van een bepaalde actor. Door dit te onderzoeken wordt inzichtelijk waarom de aanpak van gebiedsontwikkeling veranderd is.

Het Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design (2012, p. 43) hebben in een studie naar de belemmeringen en de kansen voor stedelijke herontwikkeling de indicatoren van integrale gebiedsontwikkeling en organische gebiedsontwikkeling naast elkaar gezet. Dit overzicht is weergegeven in figuur 11. Het overzicht maakt inzichtelijk welke essentiële verschillen tussen deze vormen van gebiedsontwikkelen bestaan.



Figuur 11: Organische gebiedsontwikkeling ten opzichte van integrale gebiedsontwikkeling. Overgenomen uit *Vormgeven aan de spontane Stad* (p. 43) door het Planbureau voor de Leefomgeving, 2012, Den Haag: Uitgeverij PBL. Copyright 2012, Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Urhahn Urban Design.

2.3.2 De indicatoren van de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling

Uit de onderzochte literatuur in dit hoofdstuk zijn indicatoren gedestilleerd. Allereerst zijn alle indicatoren in kaart gebracht die verandering van de aanpak van gebiedsontwikkelingen zichtbaar maken. Vervolgens is onderzocht of verandering heeft plaatsgevonden volgens de geraadpleegde literatuur. Deze informatie wordt gebruikt voor het empirische onderzoek (hoofdstuk 3) en de analyse (hoofdstuk 4). Hierin worden drie categorieën onderscheiden:

1. 'ja': volgens de literatuur is met deze indicator verandering zichtbaar;
2. 'nee': volgens de literatuur is met deze indicator geen verandering zichtbaar;
3. 'misschien': de literatuur is verdeeld en/of het wordt niet duidelijk of verandering zichtbaar is, maar dit kan logischerwijs mogelijk zijn.

De categorie 'misschien' is van belang om te onderzoeken in het empirische onderzoek. Mogelijk kan op basis van dit onderzoek een verandering aangetoond worden of het ontbreken van deze verandering.

Om een gedegen analyse uit te voeren zijn de indicatoren onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Marketing;
2. Financieel;
3. Locatie;
4. Organisatie;
5. Proces;
6. Regelgeving.

Deze thema's zullen terugkomen in de volgende twee hoofdstukken.

Indicatoren		Verandering volgens de literatuur?	
Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur
marketing	tijdelijk gebruik toegepast als place-making	misschien	Vooraf een middel dat tijdens/vanaf de crisis is ingezet. Uit de literatuur blijkt dat dit een positief effect heeft gehad (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al., 2011). Het is aannemelijk dat dit middel daarom nog steeds ingezet wordt bij (gefaseerde) gebiedsontwikkelingen.
marketing	belang van marketing	misschien	In de literatuur zijn geen verschillen gevonden tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Het is aannemelijk dat dit wel veranderd is. Het onderwerp wordt in het algemeen steeds vaker besproken en onderzocht in de gebiedsontwikkeling.
marketing	nieuwe technologieën	misschien	Technologie verandert. In de literatuur is niet gevonden dat dit voor verandering zorgt in de onderzochte perioden. Toch is het aannemelijk dat de aanpak van gebiedsontwikkeling verandert door de toepassing van nieuwe technologieën (Krabben & Lambooy, 1993).
financieel	verkrijgen van een financiering	ja	Het is door de aangescherpte regelgeving moeilijker geworden voor (gebieds-)ontwikkelaars om een lening te krijgen (Donselaar, Berg, Kuijpers & Maussen, 2016).
financieel	huurprijzen woningen	misschien	In het literatuuronderzoek zijn geen data vergeleken tussen beide perioden, dit kan wel een verschil zijn.
financieel	huurprijzen commercieel	misschien	In het literatuuronderzoek zijn geen data vergeleken tussen beide perioden, dit kan wel een verschil zijn.

financieel	grondprijzen woningbouw	misschien	In het literatuuronderzoek zijn geen data vergeleken tussen beide perioden, dit kan wel een verschil zijn.
financieel	kostenverhaal	misschien	Het kostenverhaal bestond niet in de 'pre-crisis'-periode en is met de WRO in 2008 ingevoerd. Het is voor ontwikkelaars op dat moment moeilijk om afspraken te maken over plannen waarvan het eindbeeld niet duidelijk is (Braak & Sloesen, 2013). Gemeenten moeten nog wennen aan dit nieuwe middel. Het is mogelijk dat in de periode 'nu' het kostenverhaal beter opgepakt wordt door gemeenten en wellicht vaker in een exploitatieplan opgenomen wordt in plaats van een anterieure overeenkomst.
financieel	financieringsvorm	nee	Vernieuwende financieringsvormen lijken (bijna) niet gebruikt te worden voor gebiedsontwikkeling (Nozeman, 2017).
locatie	schaal van de ontwikkeling	nee	De grootte van een fase kan beïnvloed worden door de conjunctuur. De schaal is sterker afhankelijk van de locatie.
locatie	ruimtelijke context / locatie	nee	Ruimtelijk context / locatie is en was van belang. In tijden van schaarste zullen de gebieden verder buiten de stadscentra duurder en interessanter worden. Dit gebeurt nu en dit gebeurde eveneens voor de crisis.
locatie	moeilijkheidsgraad binnenstedelijk ontwikkelen	misschien	De moeilijkheidsgraad van gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied kan veranderd zijn, doordat het beleid zich nu meer richt op het gebruik van binnenstedelijk gebied dan uitbreidingsgebieden.
locatie	kwaliteit van de locatie	nee	Dit is en was van belang.
locatie	grondrechten / eigendomsrechten	misschien	In de literatuur is geen verschil gevonden tussen de onderzoeksperioden. Door andere samenwerkingsvormen of het verschuiven van rollen binnen het proces kunnen de rechten verschuiven tussen de overheid en de markt.
locatie	toepassing van tijdelijk gebruik	misschien	In de literatuur zijn geen verschillen gevonden tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Tijdens de crisis is dit middel wel veelvuldig toegepast (Kompier, 2009; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011).
organisatie	bottom-up of top-down gestuurd	ja	Gebiedsontwikkelingen lijken sinds de crisis op twee manieren opgepakt te worden. De ene stroming gaat uit van beproefde methoden (top-down). De andere stroming gaat uit van samenwerkingsverbanden waarbij de overheid niet per definitie betrokken is (bottom-up) (Nozeman, 2017)
organisatie	machtsverhouding tussen actoren	ja	De overheid is vaker faciliterend, overige actoren vullen deze rol in (Peek, 2011)
organisatie	rollen van actoren: gemeente	ja	Overheden zijn meer faciliterend geworden (meer passieve rol aangenomen) sinds de crisis (Peek, 2011).
organisatie	rollen van actoren: grondeigenaar niet overheid	misschien	Doordat de overheid een meer passieve rol aanneemt (Peek, 2011), zouden grondeigenaren een actievere rol kunnen aannemen. In de literatuur is dit verschil niet expliciet gevonden.
organisatie	rollen van actoren: adviseur als gebiedsregisseur / procesmanager	misschien	Vanaf 2009 wordt vaker gebruikgemaakt van een gebiedsregisseur/procesmanager (De Zeeuw 2018). In de literatuur is niet gevonden of deze rol 'nu' nog steeds vaker toegepast wordt.

organisatie	rollen van actoren: stedenbouwkundige	misschien	Stedenbouwkundigen geven sinds de crisis meer spelregels mee in plaats van kader stellende plannen. Het is niet duidelijk of daarmee de rol van de stedenbouwkundige passiever of anders is geworden.
organisatie	rollen van actoren: belegger	ja	De belegger is sinds de crisis vaker eerder in het proces betrokken bij de gebiedsontwikkeling (Donselaar, Berg, Kuijpers & Maussen, 2016).
organisatie	rollen van actoren: eindgebruiker	ja	De rol van de eindgebruiker is 'nu' groter dan 'pre-crisis' (Nozeman, 2017).
organisatie	rollen van actoren: ontwikkelaar	misschien	De rol van de ontwikkelaar is tijdens de crisis beperkter geworden (er werd namelijk minder ontwikkeld). Onder andere beleggers hebben deze rol opgepakt (Donselaar, Berg, Kuijpers & Maussen, 2016). In de literatuur is niet gevonden of deze verschuiving is doorgezet.
organisatie	rollen van actoren: woningbouw-corporatie	misschien	In de crisis is gebleken dat woningbouwcorporaties eerder in het proces stappen om ervoor te zorgen dat toch gebouwd wordt (Gool & Peek, 2015). Als gevolg van beperkende wetgeving voor woningbouwcorporaties is het moeilijker geworden om actief deel te nemen aan het gebiedsontwikkelproces. Dit kan resulteren in een minder actieve rol.
organisatie	economische en sociale belangen van de actoren	misschien	De overheid heeft een meer faciliterende houding aangenomen (Peek, 2011). Met deze verschuiving zou het belang van financieel rendement op de aangekochte gronden minder kunnen zijn (gebiedsontwikkeling als melkkoe).
organisatie	samenwerkingsmodel	nee	In de literatuur is geen verschil gevonden tussen het type samenwerkingsmodel in de onderzoeksperioden.
organisatie	strategie van de actoren	misschien	Strategieën (en belangen) van actoren staan in relatie tot het speelveld waarin de actoren opereren (Healey, 1992). Als de rollen van de actoren veranderen, is de kans groot dat ook de strategie van de actoren verandert.
organisatie	beschikbaarheid tot informatie / transparantie binnen de samenwerking	misschien	De toegang tot informatie wordt door Healey (1992) gezien als een primair ingrediënt van het ontwikkelproces. De transparantie van gebieds- (en vastgoed)ontwikkeling als vakgebied staat al jaren hoog op de agenda. De transparantie is in de afgelopen jaren toegenomen (Nozeman, 2017). Het wordt in de geraadpleegde literatuur niet duidelijk of er verschillen zijn tussen de onderzoeksperioden.
organisatie	initiatiefnemer	ja	Tijdens de crisis zijn 'pre-crisis' initiatiefnemers van het toneel verdwenen en na de crisis zijn er andere (nieuwe) initiatiefnemers gekomen (Nozeman, 2017).
organisatie	expertise	misschien	De Zeeuw (2018) spreekt over rolverschuivingen door een gebrek aan kennis van gebiedsontwikkeling (vooral bij gemeenten). Onduidelijk is of expliciete verschillen tussen de onderzoeksperioden bestaan.
organisatie	dominante vastgoedmarkt (kantoren, winkels, woningen)	nee	In de geraadpleegde literatuur zijn verschillen gevonden in de dominantie van bepaalde vastgoedmarkten tussen de onderzoeksperioden.
organisatie	politiek landschap	nee	In de geraadpleegde literatuur zijn geen verschillen gevonden in de invloed van de politiek op de gebiedsontwikkeling tussen de onderzoeksperioden.

proces	proces	ja	Het gebiedsontwikkelp proces is veranderd van gestructureerd (1.0) naar organisch (2.0) (Peek, 2011, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 2018).
proces	wijze van vastleggen planvorming (masterplan, kavelpaspoort, etc. blauwdruk vs. open plan)	ja	Er is een verschuiving zichtbaar van een kader stellend masterplan naar een flexibeler kavelpaspoort (Hamerslag, 2018).
proces	complexiteit van de opgave	ja	De complexiteit van gebiedsontwikkelingen neemt toe (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al. 2011). Dit komt onder andere door het toenemende aantal betrokken partijen met elk hun eigen belangen.
proces	flexibiliteit van het plan	ja	Er is een verschuiving zichtbaar van een kader stellende naar een flexibele aanpak van gebiedsontwikkeling (Hamerslag, 2018).
proces	moment waarop het initiatief is gestart (relatie periode en fase van de gebiedsontwikkeling)	misschien	Deze veranderingen zijn niet gevonden in de geraadpleegde literatuur. Het is mogelijk dat gebiedsontwikkelingen voordeel hebben bij het starten op een bepaald moment in de conjunctuurcurve.
proces	doorlooptijd per fase	misschien	In de literatuur wordt niet duidelijk of de doorlooptijd van gebiedsontwikkeling veranderd is. Specifiek zou de Chw invloed kunnen hebben op de doorlooptijd van gebiedsontwikkeling (versnelling vanaf het eind van de haalbaarheidsfase) (Rijkswaterstaat, 2018).
regelgeving	ruimtelijke ordening en milieu	ja	De omgevingswet treedt binnenkort in werking en zal voor verandering zorgen (Hageman, 2016). De Chw biedt ruimte voor experimenten, waardoor de aanpak bij een aantal gebiedsontwikkelingen nu reeds anders is. Verandering in de regelgeving beïnvloedt de gebiedsontwikkeling.
regelgeving	duurzaamheid/ energiegebruik	misschien	In de geraadpleegde literatuur zijn geen verschillen gevonden. De eisen zijn nu scherper dan voor de crisis, waardoor dit mogelijk invloed heeft op de aanpak van gebiedsontwikkeling.
regelgeving	financiering	misschien	In de geraadpleegde literatuur zijn geen verschillen gevonden tussen de onderzoeksperiodes op het gebied van de financiering van gebiedsontwikkeling. De regelgeving is nu scherper dan voor de crisis, waardoor dit mogelijk invloed heeft op de aanpak van gebiedsontwikkeling.
regelgeving	wijze van aanbesteden	misschien	Aanbestedingen zijn voor publieke partijen een vereiste en worden door private partijen steeds vaker vermeden (Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017), met name vanwege de relatief hoge kosten ten opzichte van de slagingskans. De focus lijkt de laatste jaren te verschuiven van 'prijs' naar 'kwaliteit'.
regelgeving	belastingen	nee	In de geraadpleegde literatuur wordt de regelgeving niet als oorzaak genoemd. De regelgeving kan wel een kleine invloed hebben. In 2012 is de btw gestegen van 19% tot 21% (de uiteindelijk btw-plichtige gebruiker betaalt 2% meer voor hetzelfde product). In 2011 is de OVB voor woningen verlaagd van 6% tot 2%. Dit kan voordelen opleveren bij binnenstedelijke ontwikkelingen.
regelgeving	aanbestedingsrecht	nee	Er zijn in de geraadpleegde literatuur geen verschillen gevonden.

Tabel 1: Indicatoren van de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling

3 Empirisch onderzoek

Het empirische onderzoek heeft betrekking op de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling in de periode pre-crisis tot nu in Noord-Nederland. In hoofdstuk 4 vindt de analyse van de resultaten plaats en wordt onderzocht hoe dit gebied zich verhoudt tot de resultaten uit het literatuuronderzoek.

Het verkennende onderzoek bestaat uit drie onderdelen. Allereerst is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Dit bureauonderzoek heeft tot doel om inzicht te verkrijgen in het onderzoeksgebied voor het opstellen van de respondentenlijst voor de enquête. Het resultaat van dit onderzoek is een uitgebreide lijst met gebiedsontwikkelingen, een analyse van de verdeling van de typen gebiedsontwikkeling en een lijst met respondenten voor de enquête.

Het tweede onderdeel is een enquête. Deze enquête is afgenomen onder een representatieve groep professionals werkzaam bij de overheid en bij marktpartijen in Noord-Nederland. De vragen zijn opgesteld aan de hand van de indicatoren uit het literatuuronderzoek, zodat in hoofdstuk 4 (analyse) de data op een goede manier bij elkaar komen.

Het derde en laatste onderdeel van het empirische onderzoek zijn de interviews. De interviews zijn afgenomen om de uitkomsten van de enquête te verifiëren en om meer achtergrondinformatie te verkrijgen. Een interview is geschikt om op bepaalde onderdelen door te vragen, waarmee een completer beeld verkregen kan worden van een specifiek onderwerp. Deze informatie is niet verkregen met de enquête. De resultaten zijn evenals de resultaten van de enquête verwerkt in de analyse in hoofdstuk 4.

De drie onderzoeken zullen in de beschreven volgorde behandeld worden in dit hoofdstuk.

3.1 Bureauonderzoek: Noord-Nederland als onderzoeksgebied

Het wordt verondersteld dat Noord-Nederland anders is dan de rest van Nederland. Noord-Nederland kent bijvoorbeeld krimp, aardbevingen, een lagere bevolkingsdichtheid, een andere samenstelling van de bevolking, etc. Voor deze scriptie is het van belang om te onderzoeken welke gebiedsontwikkelingen plaatsvinden. Daarnaast is het voor de wetenschap interessant te weten of dit verschilt met de rest van Nederland. Dit tweede onderdeel zal als aanbeveling opgenomen worden in deze scriptie, omdat onderzoek naar het verschil tussen de gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland en de Randstad een afzonderlijk onderwerp is.

3.1.1 Gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland

In bijlage 2 is een overzicht te vinden van de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Op basis van deze lijst zijn de respondenten geselecteerd voor de enquête. De lijst is samengesteld aan de hand van de volgende definities van gebiedsontwikkeling:

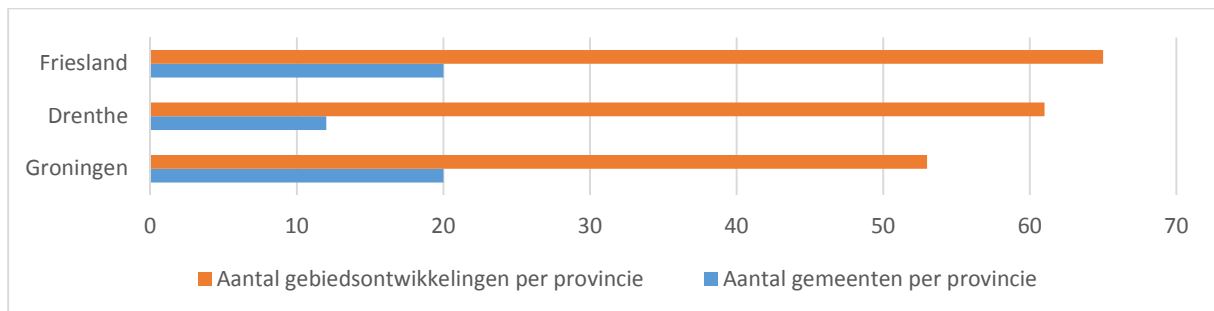
- Kent een openeinde-structuur (eindbeeld is aan het begin niet bekend);
- Gaat niet alleen over vastgoed, maar ook over infrastructuur en openbare ruimte;
- Kent geen vastgestelde kaders van tijd, geld en kwaliteit;
- Verbindt functie, disciplines, partijen, belangen en geldstromen met elkaar, met het oog op de ontwikkeling of de transformatie van het gebied;

- De ontwikkeling is actueel voor dit onderzoek en vindt daarmee plaats in de periode 'pre-crisis' en 'nu' (de afgelopen vijftien jaar).

In dit onderzoek is specifiek aandacht besteed aan gebiedsontwikkelingen waar woningbouw onderdeel van uitmaakt. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld natuurontwikkeling en bedrijventerreinen niet onderzocht zijn. Dit type ontwikkelingen kent namelijk een geheel eigen aanpak.

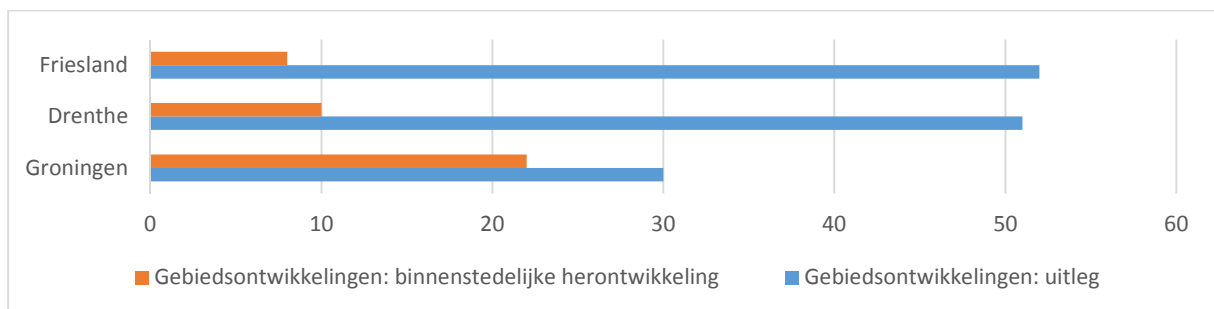
3.1.2 Analyse van de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland

Groningen en Friesland hebben een vergelijkbaar aantal gemeenten, beide in totaal twintig gemeenten. Ook het aantal huishoudens van in totaal circa 290.000 is vergelijkbaar. Drenthe is iets kleiner met 215.000 huishoudens en twaalf (grotere) gemeenten (CBS, 2018).



Figuur 12: Aantal gemeenten en gebiedsontwikkelingen per provincie in Noord-Nederland

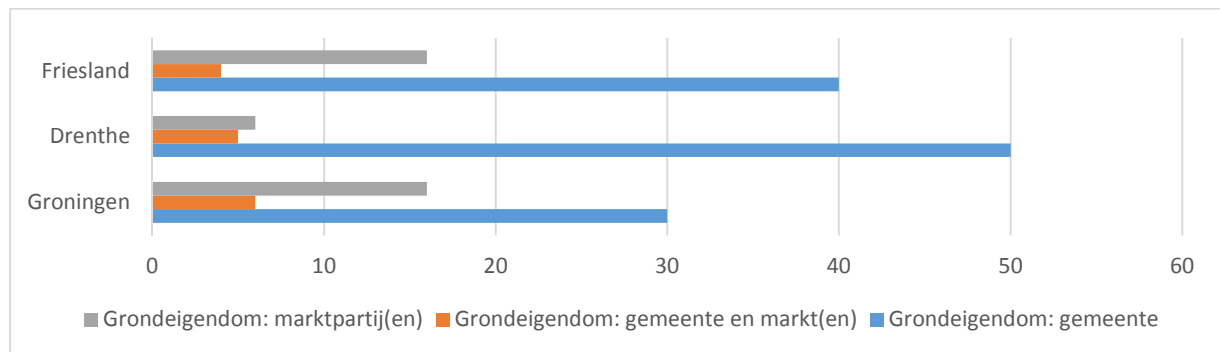
In het totaal zijn 179 gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland geregistreerd. In Drenthe vinden in verhouding tot het aantal gemeenten en huishoudens de meeste gebiedsontwikkelingen plaats. Mogelijke oorzaken hiervan zijn krimp en aardbevingsproblematiek. Deze zijn niet of minder merkbaar in Drenthe. Dit wordt nader onderzocht aan de hand van de enquête en de interviews. De omvang van de gebiedsontwikkelingen is niet bekend. Het is mogelijk dat in Groningen en Friesland veel grotere ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor de omvang van de gebiedsontwikkelingen vergelijkbaar kan zijn.



Figuur 13: Aantal gebiedsontwikkelingen per provincie gesplitst in binnenstedelijke herontwikkeling en uitleggegebieden

De meeste gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland vinden plaats in uitleggegebieden. In de provincie Groningen is deze verhouding minder duidelijk zichtbaar. In deze provincie worden relatief

veel gebieden herontwikkeld. Vooral de stad Groningen is opvallend met vijftien gebiedsontwikkelingen, waarvan twaalf herontwikkelingen.



Figuur 14: Grondeigendom van gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland

Het grondeigendom ligt - heel traditioneel - in alle drie provincies meestal bij de gemeenten. Het grootste deel van de gebiedsontwikkelingen zijn uitleggebieden. De gemeente koopt grond van boeren of speculanten, ontwikkelt het gebied en verkoopt (vaak gefaseerd) de kavels aan particulieren, kleinere ontwikkelaars en woningcorporaties.

Een onderbouwing van de analyse is te vinden in bijlage 3.

3.2 Enquête

Met de enquête is het mogelijk om in een kort tijdsbestek relatief veel kwalitatieve data te verzamelen. De data worden gestructureerd verzameld. Hiervoor worden de indicatoren uit het literatuuronderzoek gebruikt. Per indicator wordt onderzocht of wel, misschien of geen verandering zichtbaar is tussen de twee onderzoeksperioden.

Deze paragraaf bestaat uit drie onderdelen. Eerst volgt een onderbouwing van de uitgevoerde steekproef, daarna wordt uitgelegd hoe de vragen opgesteld zijn als laatste wordt de samenstelling van de respondenten besproken.

3.2.1 Steekproef uit populatie

De enquête is afgenomen als steekproef uit de populatie van mensen die werkzaam zijn of zijn geweest binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland in de afgelopen tien jaar. Het is niet bekend hoe groot deze populatie is, omdat deze mensen niet als zodanig geregistreerd zijn. De steekproef is daarmee afgenomen onder een select aantal personen. De gebiedsontwikkelingen in de voorgaande paragraaf (3.1) zijn gebruikt om de steekproef te bepalen. Per ontwikkeling is onderzocht welke partijen betrokken zijn of waren. Er zijn meer gemeenten dan adviseurs en gebiedsontwikkelaars betrokken bij de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Dit komt doordat adviseurs en gebiedsontwikkelaars meestal voor meerdere gemeenten werken en omdat er veel gebiedsontwikkelingen zijn waar geen adviseurs bij betrokken worden en/of waarbij gebiedsontwikkelaars geen positie hebben. De verhouding tussen de respondenten in de steekproef werkzaam bij de overheid en werkzaam in de markt is 55% tegenover 45%. Om geografische spreiding te bereiken zijn per gemeente circa twee respondenten uitgenodigd. Grotere gemeenten en gemeenten waarin meer ontwikkelingen plaatsvinden hebben extra uitnodigingen gekregen. De uitnodigingen zijn zo veel mogelijk verstuurd naar personen en zo min mogelijk naar algemene e-mailadressen (info@).

3.2.2 Vraagstelling

Het doel van de enquête is om verschillen te vinden tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de aanpak van gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de opgestelde indicatoren uit paragraaf 2.3.2. De meeste vragen zijn twee keer gesteld: een keer voor de periode 'nu' en een keer voor de periode 'pre-crisis'. Bij het uitnodigen van de respondenten is getracht om personen uit te nodigen die in beide perioden werkzaam waren in de gebiedsontwikkeling.

In totaal zijn 68 vragen gesteld. Niet alle vragen konden door alle respondenten beantwoord worden. De vragen over de krimp en de aardbevingsproblematiek zijn alleen gesteld aan respondenten die hiermee te maken hebben. De vragen over de pre-crisis-periode zijn alleen gesteld aan de respondenten die op dat moment werkzaam waren in het vakgebied gebiedsontwikkeling. In bijlage 4 is de vragenlijst te vinden die via Google Forms beschikbaar gesteld is aan de respondenten.

In bijlage 5 is een uitgebreide analyse opgenomen van de uitkomsten van de enquête. Deze analyse is gebruikt om de uitkomsten te verwerken in hoofdstuk 4. In bijlage 7 is een tabel opgenomen met de uitkomsten van de empirische onderzoeken per indicator.

3.2.3 De respondenten

De respondenten zijn per e-mail uitgenodigd en twee keer aan deelname aan de enquête herinnerd. In totaal hebben 24 van de 108 genodigden de enquête ingevuld (22%). Dit is een normale respons voor een internetenquête en dit is voldoende om statistische analyses uit te voeren.

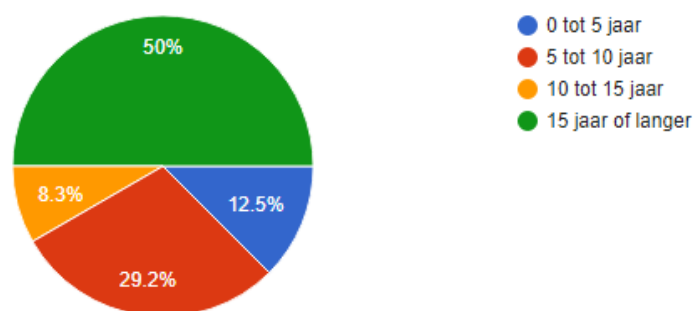
De verdeling van de populatie is niet bekend, maar aangezien gemeenten het meest betrokken zijn bij gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland, omdat adviseurs meerdere gemeenten en ontwikkelaars adviseren en omdat gebiedsontwikkelaars in de minderheid zijn, is de verdeling van 42% gemeenten, 33% adviesbureaus en 21% ontwikkelaars geschikt voor verdere analyse.

De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 48 jaar. Dit is relatief hoog. Dit wordt deels verklaard door het gericht uitnodigen van de respondenten die werkzaam zijn geweest in beide onderzochte perioden. De verhouding man/vrouw is scheef ten opzichte van de landelijke verhouding (71%, man, 21% vrouw, 8% onbekend). In het vakgebied gebiedsontwikkeling zijn doorgaans meer mannen werkzaam.

In dit onderzoek zijn alleen respondenten van gemeenten en bedrijven die actief zijn in het onderzoeksgebied Noord-Nederland uitgenodigd voor deelname aan de enquête. Hiertoe is de volgende controlevraag gesteld: 'In welke gemeente(n) bent u werkzaam geweest binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in de afgelopen 15 jaar?'. Deze vraag bevestigt dat het grootste deel van de respondenten werkzaam is voor Noord-Nederland.

De respondenten zijn honkvast en blijven in 75% van de totale respons werken bij eenzelfde soort organisatie in de periode 'pre-crisis' tot 'nu'

58% van de respondenten is langer dan tien jaar werkzaam binnen het vakgebied (zie Figuur 15). Dit is relevant voor de vragen over het verschil tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Alleen respondenten in deze groep kunnen de vragen over beide perioden beantwoorden. De analyse van de verschillen tussen twee onderzoeksperioden is alleen uitgevoerd met de antwoorden van respondenten die langer dan 10 jaar werkervaring hebben in het vakgebied.



Figuur 15: Periode dat respondenten werkzaam zijn binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling

3.3 Interviews

In dit onderzoek zijn uitgebreide interviews afgenomen om de betrouwbaarheid van de resultaten van de enquêtes te verifiëren en om extra (achtergrond-)informatie te vergaren. De kwalitatieve interviews zijn semigestructureerd en de vragen zijn opgesteld op basis van de uitkomsten van de enquête en het bureauonderzoek:

- De uitkomsten van de enquête zijn per indicator naast de uitkomsten van het literatuuronderzoek gelegd. Dit overzicht is opgenomen in bijlage 7. Over de verschillen tussen het literatuuronderzoek en de enquêtes zijn vragen gesteld.
- Bij een aantal enquêteresultaten is een hoge variantie zichtbaar (de respondenten antwoorden verdeeld). Aan de hand van de interviews is onderzocht waarom de respondenten hier verdeeld op antwoorden.
- Met de enquête zijn geen data verkregen die gekoppeld kunnen worden aan een specifieke gebiedsontwikkeling. In de interviews zijn wel concrete voorbeelden gegeven van gebiedsontwikkelingen.

Deze methode is valide, omdat aan de hand van de interviews de kwantitatieve uitkomsten van de enquête verrijkt worden met kwalitatieve informatie. In de interviews kan ‘het waarom’ achter de antwoorden op de enquêtes toegelicht worden. De interviewer kan doorvragen, waardoor het onderzoek meer diepte krijgt. Deze informatie vormt in combinatie met de uitkomsten van het literatuuronderzoek, het bureauonderzoek en de enquêtes de input voor het antwoord op de hoofdvraag van deze scriptie.

3.3.1 Respondenten

De interviews zijn afgenomen met personen die werkzaam zijn bij verschillende organisaties in het vakgebied gebiedsontwikkeling. Voor deze werkwijze is bewust gekozen om vanuit verschillende perspectieven informatie te verkrijgen. De betrouwbaarheid van het onderzoek wordt hiermee verhoogd.

Geïnterviewd zijn:

- Theo Opdam, algemeen directeur van de ontwikkelende bouwer Plegt-Vos.
- Bert Popken, concerndirecteur van het ruimtelijk-economische domein van de gemeente Groningen.
- Maarten de Vries, adviseur gebiedsontwikkeling van het Bureau PAU. In de afgelopen vijftien jaar actief geweest voor gemeenten en provincies in Noord-Nederland.

Alle personen zijn actief geweest in dezelfde functie in beide onderzoeksperioden (‘pre-crisis’ en ‘nu’) in het vakgebied gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland. De geïnterviewde personen hebben een grote verantwoordelijkheid en/of zijn van grote invloed op het vakgebied gebiedsontwikkeling. In dit onderzoek is bewust ervoor gekozen om een concerndirecteur van de gemeente Groningen te interviewen. Uit het bureauonderzoek en de enquête komt een duidelijk verschil naar voren tussen de gebiedsontwikkelingen in de stad Groningen en de rest van de drie noordelijke provincies. Dit verschil is nader onderzocht aan de hand van de interviews. In eerste instantie was ook gepland om de stadsbouwmeester van Groningen te interviewen gezien zijn ervaring in de Randstad en Noord-Nederland. Dit is helaas niet gelukt.

3.3.2 Vraagstelling

Evenals de enquêtevragen zijn de interviewvragen opgesteld op basis van de indicatoren. De resultaten van de enquête waren bekend bij het opstellen van deze vragen. De vragen zijn vervolgens geprioriteerd om te voorkomen dat belangrijke data niet aan bod zouden komen in de interviews. De gehanteerde vragenlijsten zijn opgenomen in bijlage 6. De vragenlijsten zijn volledig behandeld in de interviews.

Voor de interviews was van belang dat de definitie van gebiedsontwikkeling overeenkwam met de definitie die gehanteerd wordt in deze scriptie. Deze definitie is daarom aan het begin van het interview besproken.

In hoofdstuk 4 wordt in een helder overzicht per thema weergegeven wat de resultaten van de interviews zijn. Daarnaast is in bijlage 7 een tabel opgenomen met de resultaten per indicator.

4 Analyse

Dit hoofdstuk bevat de analyse van de onderzoeken in deze scriptie. Het hoofdstuk is opgedeeld in twee paragrafen. Het eerste deel gaat over de situatie in Noord-Nederland. Dit is de context van het empirische onderzoek. Deze context is noodzakelijk om de resultaten te plaatsen in de Nederlandse context van het literatuuronderzoek. Tevens wordt in dit deel antwoord gegeven op deelvraag 3. Het tweede deel is uitgevoerd aan de hand van de indicatoren uit het literatuuronderzoek. Per thema wordt een analyse gegeven van de verschillen tussen de onderzoeksperioden. Dit deel geeft antwoord op deelvraag 4.

De drie interviews zijn in deze analyse geciteerd volgens de APA-richtlijnen. De citaten zijn afkomstig van Popken, Opdam en De Vries en op deze manier herkenbaar in de teksten.

In bijlage 7 is de analyse weergegeven in een uitgebreid schema. In dit schema wordt per indicator aangegeven wat de resultaten zijn van de onderzoeken.

4.1 Noord-Nederland

Om een goede analyse van de resultaten uit te voeren is het van belang om de context inzichtelijk te maken. Het literatuuronderzoek (theoretisch kader) is opgesteld op basis van buitenlandse en Nederlandse literatuur en heeft betrekking op Nederland. Het empirische onderzoek gaat specifiek over Noord-Nederland. Dit hoofdstuk vangt daarom aan met een omschrijving van de voornaamste factoren die gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland anders maken dan gebiedsontwikkeling in de rest van Nederland en beschrijft hoe deze factoren veranderd zijn tussen de twee onderzoeksperioden.

4.1.1 Definitie interpretatie en gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland

Het begrip ‘gebiedsontwikkeling’ wordt verschillend geïnterpreteerd door betrokkenen en door de wetenschap. In paragraaf 1.5 is de definitie voor deze scriptie omschreven. In de interviews en de enquêtes is hier rekening mee gehouden in de vraagstelling. De spanning rondom de interpretatie is met name terug te zien in het verschil tussen gebiedsontwikkeling en vastgoed- of projectontwikkeling. In Noord-Nederland wordt slechts in een aantal gebiedsontwikkelingen voor langere tijd gebiedsontwikkeling bedreven, voordat over wordt gegaan op vastgoedontwikkeling. Veel ontwikkelingen zijn uitbreidingsplannetjes van dorpen. Deze ontwikkelingen bestaan vaak bijna volledig uit woningbouw in het weiland. De (grotere) ontwikkelingen, zoals CiBoGa, Suikerunie, Zuidlanden, Blauwestad, Kloosterveste, voormalig dierenpark Emmen en Meerstad, laten de complexiteit van gebiedsontwikkeling zien. De schaal van gebiedsontwikkelingen verschilt daarin met de rest van Nederland, waarbij voornamelijk in het westen de dichtheid van complexere ontwikkelingen groter is. De mensen met wie wordt samengewerkt in het vakgebied zijn vaak dezelfde (De Vries, 2019).

Het grondeigendom ligt in Noord-Nederland meestal bij de gemeenten. Het grootste gedeelte van de gebiedsontwikkelingen zijn uitleggebieden. Bijna alle dorpen hebben een uitleggebied. In veel gevallen blijkt dat de gemeente een weiland aangekocht heeft om de komende jaren te ontwikkelen. In dit gebied wordt een klein gedeelte van tien tot vijftig kavels ontwikkeld en vervolgens verkocht aan particulieren, kleinere ontwikkelaars of corporaties. Als alle kavels verkocht zijn, wordt de volgende ‘pluk’ ontwikkeld. Elke keer wordt opnieuw onderzocht wat de vraag vanuit de markt is.

Daarop wordt vervolgens het nieuwe aanbod aangepast. De tijdshorizon is wisselend: van een aantal maanden in tijden van hoogconjunctuur tot jaren (soms meer dan tien jaren) tijdens een crisis. Ook gebieden die aangekocht zijn door ontwikkelaars worden op deze manier ontwikkeld (Opdam, 2018). Goede voorbeelden hiervan zijn de wijken Oostergast in Zuidhorn, Loevestein in Gorredijk, Ter Laan in Bedum en Oosterhuizen in Baflo. Vanwege de lage complexiteit en het monofunctionele programma kunnen deze gebieden mogelijk het beste bestempeld worden als 'gebiedsontwikkeling light'.

4.1.2 Invloed van aardbevingen en krimp in Noord-Nederland

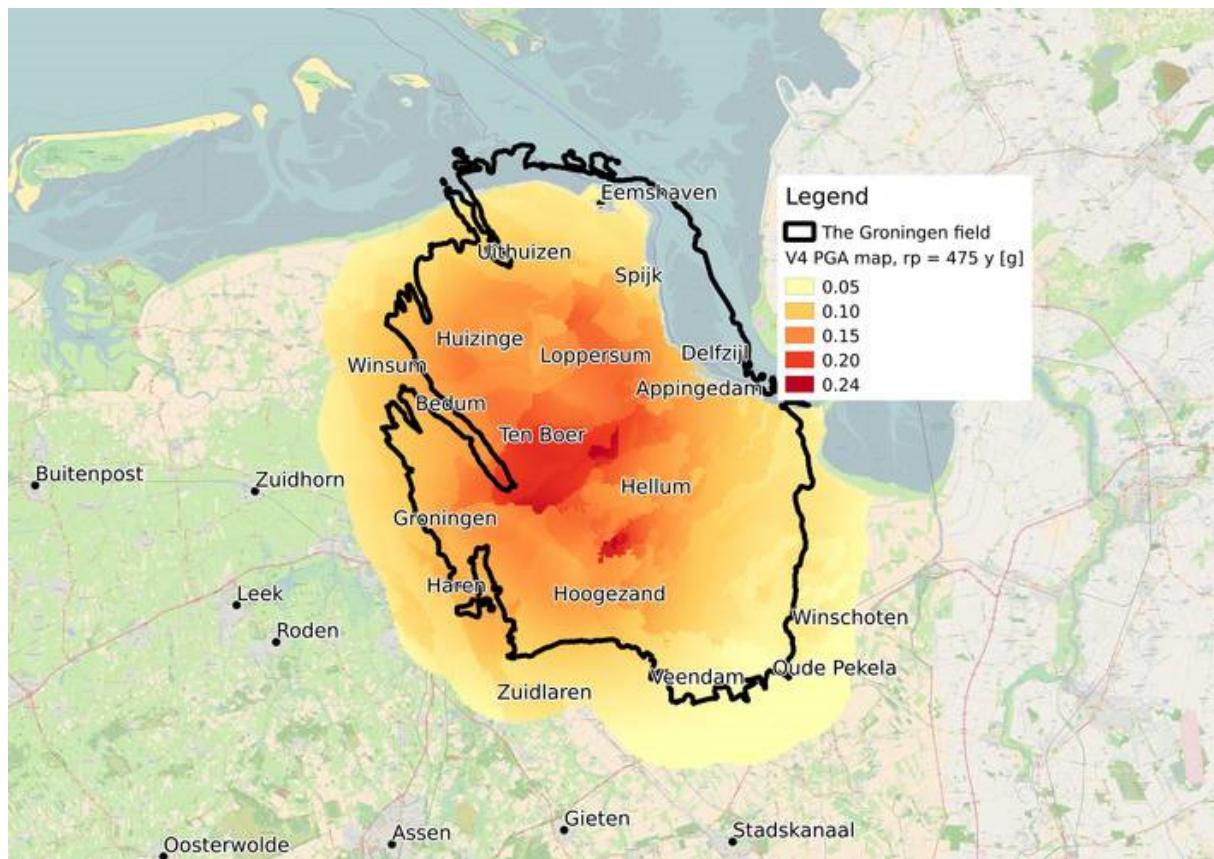
Noord-Nederland kent twee factoren die veel invloed hebben op de gebiedsontwikkeling en die niet of beperkt voorkomen in andere delen van Nederland, namelijk aardbevingen en krimp.

Aardbevingen

De aardbevingsproblematiek is pas in de afgelopen crisis actueel geworden. Dit maakt dit per definitie een verschil tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Het gebied waarin de aardbevingen plaatsvinden is weergegeven in figuur 16. Er wordt nog steeds geïnvesteerd door ontwikkelaars in dit gebied. Wel houden ontwikkelaars rekening met de vergoeding en de kosten die gepaard gaan met het aardbevingsbestendig maken van de woning (Opdam, 2018). Doordat de vergoedingen lager zijn dan de kosten ontstaat een deficit. Dit deficit wordt uiteindelijk in de verkoopprijs verwerkt. De woningen worden daarmee duurder voor de uiteindelijke afnemer door niet-marktgedreven incentives. De gemeente Groningen vindt dit "een totale ramp, ook voor stad Groningen, die bijna niet is uit te leggen aan mensen die niet in het vraagstuk zitten" (Popken, 2018). Ter indicatie: voor een gewone twee-onder-een-kap-woning in de stad Groningen zijn de meerkosten ten gevolge van het aardbevingsbestendig bouwen al snel 10% van de realisatiekosten. Binnenstedelijk en in de provincie liggen deze kosten soms nog vele malen hoger. De meerkosten kunnen in de stad Groningen wel beter opgevangen worden dan in de rest van de provincie vanwege de relatief hoge verkoopprijzen (Opdam, 2018).

De resultaten van de enquête bevestigen dit beeld. 67% van de respondenten heeft te maken gehad met aardbevingsproblematiek bij gebiedsontwikkelingen. Aan de respondenten is gevraagd om voor verschillende factoren aan te geven in hoeverre de aardbevingsproblematiek invloed heeft op deze factoren. Ruim 80% van de respondenten geeft aan dat aardbevingsproblematiek invloed heeft op de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling. Ruim 60% geeft aan dat de vraag naar nieuwe ontwikkelingen beïnvloed wordt door de problematiek. Bijna iedereen stelt dat de doorlooptijd beïnvloed wordt (drie respondenten antwoorden op deze vraag 'weet ik niet/neutraal'). Op de vraag of de aardbevingsproblematiek de grondprijzen in het gebied beïnvloedt is verdeeld gereageerd. De respondenten zijn het daarnaast niet eens over het moment waarop de aardbevingsproblematiek van invloed is geworden. De antwoorden variëren van 2012 tot 2017.

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat het aardbevingsgebied de komende jaren voor een nieuwe bijzondere gebiedsontwikkelopgave staat: het slopen en het nieuwbouwen van honderden, misschien duizenden woningen ten gevolge van de aardbevingsproblematiek. Dit is een interessante opgave gezien het versnipperde bezit van particuliere eigenaren en woningbouwcorporaties.



Figuur 16: Seismische gevarenkaart Groningen. Overgenomen van het Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut. KNMI, 2017, De Bilt: KNMI. Copyright 2017, KNMI

Krimp

De helft van de respondenten van de enquête geeft aan te maken te hebben gehad met krimp. Vooral respondenten werkzaam bij adviesbureaus hebben 'ja' geantwoord op deze vraag. De respondenten geven aan dat de krimp invloed heeft op de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en de vraag naar nieuwe ontwikkelingen. 75% van de respondenten vindt dat de grondprijzen en de doorlooptijd van gebiedsontwikkeling beïnvloed worden in gebieden waarin krimp een thema is. De aanpak van gebiedsontwikkeling wordt hiermee voorzichtiger. De krimp wordt deels veroorzaakt door mensen die uit het gebied wegtrekken naar de steden in de regio (KAW, 2012; Cövers, 2014). Zo heeft de stad Groningen de komende tien tot vijftien jaar voordeel bij de krimpende regio (Popken, 2018). Mensen uit de regio verhuizen vaak naar deze stad.

Drenthe als grote winnaar

Drenthe kent in verhouding tot Groningen en Friesland slechts beperkt de problematiek van krimp en aardbevingen. Dit is ook terug te zien in het aantal gebiedsontwikkelingen dat plaatsvindt in deze provincie. In Drenthe zijn 2,8 gebiedsontwikkelingen per 10.000 huishoudens, tegenover 1,8 in Groningen en 2,2 in Friesland.

De prijsstijgingen van woningen in de stad Groningen resulteren volgens Popken (2018) in een verschuiving van doelgroepen. De stad Groningen is relatief duur in vergelijking met de omliggende steden en dorpen en wordt door de aardbevingsproblematiek nog duurder. Toch blijft de stad gewild. Mensen die het zich kunnen veroorloven gaan wonen in de stad en mensen die het niet kunnen veroorloven verhuizen naar het ommeland, vaak richting de provincie Drenthe ten zuiden van de stad Groningen: een gebied waar geen aardbevingen zijn (Popken, 2018). Als gevolg van de

aardbevingen ontstaan in de periode 'nu' grote verschillen tussen gebieden waar wel en geen sprake is van aardbevingen. Dit wordt versterkt in gebieden waar krimp en aardbevingen voorkomen (Van der Heijden, 2015; Hoekstra, 2016). Deze verschillen bestonden nog niet voor 2008.

De stad Groningen blijft ondanks de aardbevingen een stad waar mensen graag willen wonen en werken vanuit de drie noordelijke provincies. In de volgende paragraaf wordt uitgelegd waarom deze stad anders is dan de overige steden in Noord-Nederland.

4.1.3 De stad Groningen versus Noord-Nederland

De stad Groningen onderscheidt zich ruimtelijk-economisch sterk van de overige steden in Noord-Nederland. In het interview met Bert Popken (2018) wordt dit helder toegelicht: er komen dagelijks 160.000 mensen naar de stad Groningen voor onderwijs, werk, etc. Van deze 160.000 mensen zijn slechts 15% tot 20% uit de provincie Groningen afkomstig. 80% tot 85% van de mensen komt uit Drenthe en Friesland. Bijna een op de vier mensen in Assen werkt in Groningen. Dit verloop naar Drenthe en Friesland wordt groter, doordat mensen niet ten noorden van de stad Groningen gaan wonen als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

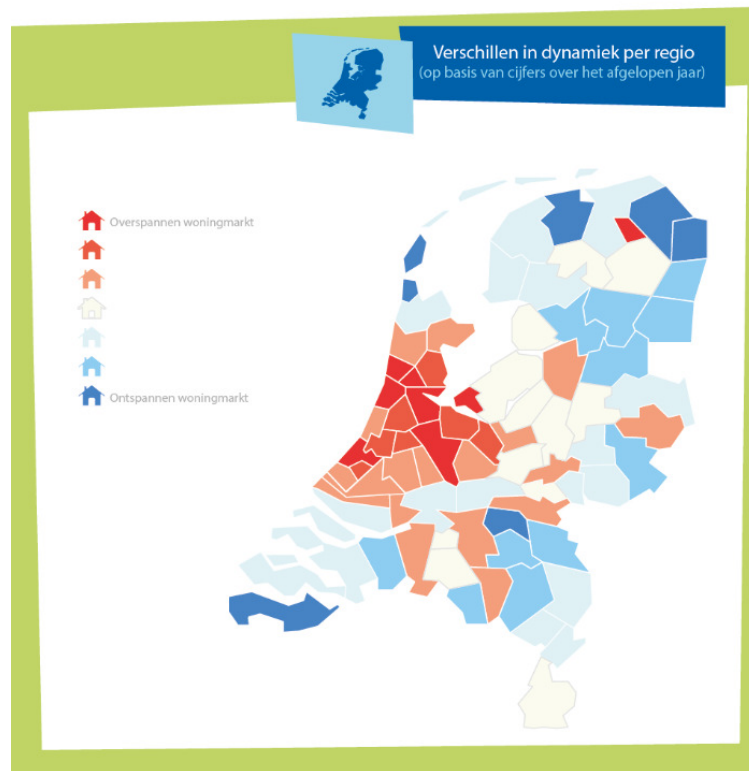
Groningen is een echte studentenstad. Dit onderscheidt Groningen ten eerste van andere grote steden in Nederland en eveneens van de andere steden en dorpen in Noord-Nederland. Groningen is namelijk de enige stad in Noord-Nederland met een universiteit. De gemiddelde leeftijd in Groningen is 36 jaar ten opzichte van 42 in de rest van Nederland (CBS, 2018). Het aantal studenten is tussen de onderzoeksperiodes sneller gegroeid dan de rest van de bevolking in Groningen (CBS, 2018). Vooral het aantal internationale studenten is toegenomen in deze periode. In 2008 waren dit ongeveer 1500 (hbo en wo) en de verwachtingen voor de komende jaren zijn 8000 tot 9000 studenten (Popken, 2018). Volgens het CBS (2018) studeerden in het studiejaar 2017/2018 7639 internationale studenten aan de Hanzehogeschool of de Rijksuniversiteit Groningen. De doelgroep waarvoor gebouwd moet worden is als gevolg van deze stijging veranderd tussen de twee onderzoeksperiodes. De vraag naar studentenwoningen is groter geworden (Popken, 2018). De vraag naar het duurdere segment studentenwoningen is nog sterker toegenomen als gevolg van de komst van de internationale studenten. Op de gebiedsontwikkeling CiBoGa is bijvoorbeeld in 2016 The Student Hotel geopend, een luxe hotel met 360 kamers voor voornamelijk rijke internationale studenten. Internationale beleggers als Xior en Round Hill worden aangetrokken door deze veranderende vraag in de Groningse markt.

De politiek is stabiel tussen de onderzoeksperiodes. Coalities zijn in beide periodes centraal/links georiënteerd. Sinds 1978 zijn de wethouders ruimtelijke ordening en volkshuisvesting afkomstig van de PvdA. Momenteel wordt een nieuwe coalitie gevormd voor de nieuwe gemeente Groningen, waarin naast Groningen ook de gemeenten Ten Boer en Haren zijn opgenomen.

De stad Groningen kent de meeste binnenstedelijke herontwikkelingen in vergelijking met de overige steden in Noord-Nederland. Dit kan deels verklaard worden door de omvang van de uitbreidingsgebieden. Het aantal gebieden is klein, maar de omvang van deze gebieden is groot. Een van de uitbreidingsgebieden van de stad Groningen ligt zelfs buiten de gemeente en de provincie: de wijk Eelderwolde in de gemeente Tynaarlo in de provincie Drenthe. Het hoge aantal binnenstedelijke ontwikkelingen kan ook deels verklaard worden door de relatief hoge woningprijzen, waardoor het gemakkelijker is om een herontwikkeling te realiseren. De hoge verkoopprijzen van woningen zorgen ervoor dat ontwikkelaars graag in deze stad ontwikkelen (Opdam, 2018). Ook beleggers weten de

stad steeds beter te vinden (Popken, 2018). Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat het aanbod van woningen de vraag ver overstijgt. Dit is zichtbaar in figuur 17.

De stad Groningen is in meerdere opzichten interessanter dan de overige steden en dorpen in Noord-Nederland. Dit werkt als een vliegwiél. Dit heeft tot gevolg dat in de laatste jaren het verschil tussen de stad Groningen en de rest van Noord-Nederland groter is geworden.



Figuur 17: Verschillen in dynamiek per regio: 2017. Overgenomen van Nederlandse Vereniging van Makelaars. NVM, 2017, Nieuwegein: NVM. Copyright 2017, NVM

4.1.4 Deelconclusie

Noord-Nederland kent veel kleinere en minder complexe gebiedsontwikkelingen. De complexe ontwikkelingen bevinden zich voor het merendeel in de stad Groningen. Noord-Nederland wordt gekenmerkt door aardbevingsproblematiek en krimp. Deze factoren beïnvloeden de marktprijzen, vraag en aanbod, de bouwrijzen, etc. De vraag naar nieuwe gebiedsontwikkeling in dit gebied blijft hierdoor uit, behalve in het aardbevingsgebied waar de komende jaren als gevolg van deze problematiek een grote gebiedsontwikkeling opgestart wordt: de sloop en nieuwbouw en het versterken van duizenden woningen. Drenthe is de grote winnaar van deze problematiek. Veel mensen trekken naar het noorden van deze provincie, omdat hier de problematiek van krimp en aardbevingen niet speelt en marktprijzen lager liggen dan in de stad Groningen.

4.2 Analyse per thema

In deze paragraaf worden de analyses per thema behandeld. Het literatuuronderzoek, het bureauonderzoek naar de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland, de enquête en de interviews vormen de input voor de analyse. Dit hoofdstuk beantwoordt deelvraag 4: *In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling veranderd of gelijk gebleven in Noord-Nederland?* Dit antwoord wordt in paragraaf 4.2.7 samengevat.

4.2.1 Marketing

Marketing/branding is van belang voor gebiedsontwikkeling. De komst van social media heeft ertoe geleid dat dit veranderd is ten opzichte van voor de crisis (Opdam, 2018). Uit de enquête blijkt dat het belang van marketing om een gebiedsontwikkeling te laten slagen in de periode 'nu' significant groter is geworden. Een werkwijze die voor 2008 nog weinig voorkwam betreft het inzetten van gebieden met tijdelijk gebruik om deze gebieden 'identiteit' te geven. In het literatuuronderzoek kwam naar voren dat dit een positief effect heeft op de verdere ontwikkelingen van een gebied (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011). In een interview wordt bevestigd dat dit in Groningen bewust en veelvuldig wordt toegepast (Popken, 2018). Voorbeelden hiervan zijn CiBoGa en het Suikerunieterrein. Voor 2008 werd dit middel nog niet op deze manier ingezet (Popken, 2018). Ook uit de enquête blijkt dat tijdelijk gebruik als marketingtool nu significant vaker toegepast wordt.

De toepassing van nieuwe technologieën als BIM en virtual reality bij gebiedsontwikkeling zijn volgens de enquête significant belangrijker geworden. Uit de literatuur bleek dat dit kan leiden tot verandering (Van der Krabben & Lambooy, 1993). Uit de interviews blijkt dat dit niet direct aan de orde is. De nieuwe technologieën leiden vooral tot een verandering in het bouwproces (Opdam, 2018). Een woning voor de crisis is niet sterk veranderd ten opzichte van een woning na de crisis (De Vries, 2019).

4.2.2 Financieel

De voornaamste verschillen die zijn voortgekomen uit het literatuuronderzoek zijn de aangescherpte regels om een financiering te krijgen (Donselaar, Van den Berg, Kuipers, & Maussen, 2016) en de aanpassing van de grondexploitatiewet waardoor het kostenverhaal veranderd is. Uit de enquête blijkt dat het merendeel van de respondenten van mening is dat het aanscherpen van de regels om een financiering te krijgen van invloed is op de gebiedsontwikkeling. Dit beeld wordt bevestigd in de interviews. Banken zijn minder bereid om te investeren in vastgoed (Opdam, 2018). Dit blijkt uit de sterke stijging van de loan to value (ltv) (Opdam, 2018). Ook is gebleken dat banken een duidelijke focus leggen op goede plekken. In Noord-Nederland is dit bijvoorbeeld de stad Groningen. Een garagepand in bijvoorbeeld Veendam is bijna niet meer te financieren. Dit was voor 2008 nog wel mogelijk (Opdam, 2018). De lage rentestanden hebben tot gevolg dat geïnvesteerd wordt in vastgoed (Popken, 2018). Ook beleggers zijn bereid om te investeren op de goede plekken in Nederland (Rabobank, 2018). De grote vraag blijft wat zal gebeuren als de rentestanden weer gaan stijgen.

Uit een interview blijkt dat de in 2008 aangepaste grondexploitatiewet nog geen oplossing is voor werkbare afspraken tussen de gemeente en de marktpartijen ten aanzien van het kostenverhaal. De gemeente vindt het nog steeds moeilijk om de volledige voorinvestering te doen zonder de zekerheid dat dit op een bepaald moment verhaald kan worden (De Vries, 2019). De ontwikkelaar kan aan het begin van een ontwikkeling moeilijk afspraken maken over een onzekere toekomst. Hierdoor worden

afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar toch vaak op een later moment gemaakt (Braak & Sloesen, 2013).

Een opvallend verschil tussen de onderzoeksperioden is de investeringshorizon van (bouwende) ontwikkelaars. Voor 2008 werden nog veel gronden aangekocht met een langetermijnvisie. Nu gebeurt dit niet meer (Opdam, 2018). De investeringshorizon moet korter zijn om wendbaar te blijven. Grondaankopen voor de lange termijn verkleinen de wendbaarheid. Ook het beleid verandert in de periode 'nu' sneller. Voor 2008 was het aannemelijk dat een structuurvisie uiteindelijk uitgevoerd werd. Tegenwoordig zijn deze visies aan verandering onderhevig (Opdam, 2018).

4.2.3 Locatie

De locatie is van grote invloed op de gebiedsontwikkeling. Dit was zo en is nog steeds zo.

Hoe de locatie ingevuld wordt is veranderd tussen de twee perioden. Voor de crisis werd een locatie doorgaans vanuit de structuurvisie in een keer uitgetekend in een masterplan. Dit masterplan werd vastgelegd in het bestemmingsplan en dit bestemmingsplan werd als zodanig uitgevoerd. Dit proces verloopt sinds de crisis meer gefaseerd. Structuurvisies zijn nu onderhevig aan verandering (Opdam, 2018) en bestemmingsplannen worden globaler ingevuld, om vervolgens gefaseerd uitgevoerd te kunnen worden. Deze aanpassing wordt nader besproken onder het thema 'proces'.

Voor 2008 waren er nog (bijna) geen deelauto's. Het delen van een auto wordt nu steeds normaler (ING, 2018). Gemeenten spelen hierop in door het parkeerbeleid aan te passen. Met name in grotere steden met een hogere dichtheid wordt bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden met een lagere parkeernorm (Gemeente Den Haag, 2017; Gemeente Groningen, 2018; Popken, 2018; Gemeente Utrecht, 2017). Deze verandering tussen de onderzoeksperioden is vooral een gevolg van de veranderende technologische mogelijkheden. Voor gemeenten is de stap om de parkeernorm te verlagen vaak nog lastig. Dit betekent dat minder parkeervoorzieningen gerealiseerd worden door de ontwikkelaar. Als blijkt dat de vraag om parkeerplaatsen toch groter is dan verwacht, moet de gemeente dit probleem - inclusief de kosten ervan - oplossen (De Vries, 2019). De kosten zijn immers niet meegenomen bij de verkoop van de grond of de woning.

Tijdens de crisis en aan het begin van de huidige periode van hoogconjunctuur werd vooral vanuit politieke hoek de wens geuit om minimaal uit te breiden 'in het groen' en maximaal in te zetten op 'binnenstedelijke ontwikkelingen'. De laatste maanden blijkt dat deze wens weer onderdeel van de discussie wordt (Opdam, 2018; Dijkstra, 2018; NVM, 2018; Gualthérie van Weezel, 2018). De vraag naar woningen wordt alleen maar groter en er is steeds minder ruimte om binnenstedelijk te bouwen. Deze beleidswijziging kan daarom getypeerd worden als een typische crisisbeleidsmaatregel. Tijdens de crisis werden veel minder woningen verkocht. In lijn met de Centrale Plaatsen Theorie van Christaller (1933) daalden de prijzen in buitengebieden veel sterker dan in (hoog)stedelijk gebied, waarna het (politieke) beleid hierop aangepast werd. De voorkeur om binnenstedelijk te bouwen wordt nog niet volledig verlaten. Ook in de gemeente Groningen is dit momenteel onderwerp van debat bij de vorming van het nieuwe college (De Vries, 2019). Voor moeilijk te ontwikkelen gebieden is recent een fonds opgericht om de kans op haalbare binnenstedelijke ontwikkelingen te vergroten (Gebiedsontwikkeling.nu, 2018). Het is nog te vroeg om te stellen dat de eenzijdige focus op binnenstedelijke ontwikkeling een crisismaatregel is. Het blijkt bijvoorbeeld dat in de grote steden in Noord-Nederland enkel gebiedsontwikkeling bedreven wordt in gebieden die voor de crisis reeds aangekocht waren of bestempeld waren als

gebiedsontwikkeling. Dit is daarmee een voortzetting van het pre-crisisbeleid (De Vries, 2019). De komende jaren moeten nieuwe plekken gezocht worden om in de woningvraag te voorzien. Vervolgens kan vastgesteld worden of een verschil bestaat tussen de onderzoekperioden in het ontwikkelen in het groen versus binnenstedelijk ontwikkelen.

4.2.4 Organisatie

De organisatie is van grote invloed op de gebiedsontwikkeling. Dit is tussen de onderzoeksperioden complexer geworden. Opvallend is dat binnen dit thema veel verschil bestaat tussen de literatuur en de empirie. Per rol wordt beschreven wat de verschillen zijn.

Rollen van de gemeente en de marktpartij

De samenwerking tussen de marktpartijen en de gemeente lijkt niet veranderd te zijn in Noord-Nederland. Dit volgt uit de enquête en de interviews. De enquêtes tonen geen verschil aan. Als slotvraag van het interview met dhr. Popken van de gemeente Groningen (Popken, 2018) is gevraagd in hoeverre de aanpak van gebiedsontwikkeling het meest veranderd is. Op deze vraag is geantwoord "meer overheid-gedomineerd". Dit spreekt de verwachting vanuit de literatuur tegen, waarin gesproken wordt over een meer faciliterende houding van de overheid. Opdam (2018) geeft aan dat de samenwerking niet veranderd is.

De gemeente Groningen wil de grote PPS'en van voor de crisis niet meer aangaan (De Vries, 2019). Partijen kunnen zich niet aan afspraken houden voor de lange termijnen die gepaard gaan met gebiedsontwikkeling (Popken, 2018). Ook is het risico om langetermijnafspraken aan te gaan hoger geworden. Voor de crisis was het ondenkbaar dat grote (bouwende) ontwikkelaars failliet zouden gaan. Dit is nu anders (Popken, 2018). Het voorkeursmodel bij volledige eigendom van grond door gemeente Groningen is nu een constructie waarbij een cv of bv opgericht wordt voor de gebiedsontwikkeling. De gemeente stuurt als 100% aandeelhouder van de cv/bv de ontwikkeling aan. De ontwikkeling wordt vervolgens gefaseerd uitgevoerd door meerdere kleinere partijen (Popken, 2018). Dit kan echter ten koste gaan van de architectonische kwaliteit van een gebiedsontwikkeling. De middelgrote ontwikkelende bouwers hebben volgens de gemeente Groningen meer focus op rendement dan op architectonische kwaliteit (Popken, 2018). Het voorkeursmodel bij grond in eigendom van een andere partij is zelfrealisatie. Een bouwclaimmodel wordt nu niet meer toegepast, in tegenstelling tot voor 2008. De risico's voor de gemeente moeten minimaal zijn.

De samenwerking is veranderd, maar op een andere wijze dan in de rest van Nederland waarin de overheid op veel plekken een meer faciliterende rol is gaan spelen. De houding van de gemeente Groningen is mogelijk te verklaren door de perikelen in Meerstad: perikelen die de gemeente tijdens de crisis veel geld hebben gekost. Nu de gemeente zelf een substantieel deel van de grond in handen heeft, is het eenvoudiger om zelf de regie te nemen en niet meer afhankelijk te zijn van de markt.

Rol van de woningbouwcorporaties

De rol van de woningbouwcorporaties is daadwerkelijk veranderd, zo blijkt uit de interviews. Corporaties hadden voor 2008 veel vrijheid en verdienden geld met ontwikkelingen die niets te maken hadden met sociale woningbouw. Tijdens de crisis is deze vrijheid beperkt tot de corebusiness van corporaties. Het verdienmodel van de corporaties is hierdoor veranderd. Rechts georiënteerden zullen zeggen dat dit een goede ontwikkeling is, omdat het product (de sociale huurwoning) nu beter aansluit op de huur die hiervoor gevraagd wordt. Links georiënteerden zullen zeggen dat het product niet (meer) betaalbaar is voor de huren die gevraagd worden en dat het daarom nodig is om

inkomsten van andere doelgroepen hiervoor in te zetten. Deze spanning is merkbaar en het lijkt erop dat corporaties langzamerhand weer iets meer vrijheid krijgen. Dit is volgens Popken (2018) ook noodzakelijk om op de lange termijn te overleven. Corporaties hebben zich tijdens de crisis veelal in leven gehouden door woningen te verkopen. Een voorbeeld hiervan is de corporatie Nijestee die de crisis met 18.000 woningen inging en met 13.500 woningen uit de crisis kwam. Het resultaat van dit verschil is dat in de periode 'nu' veel minder sociale woningen opgeleverd worden.

Rol van de belegger

Uit de theorie blijkt dat sinds de crisis de rol van de belegger is toegenomen (Donselaar, Van den Berg, Kuijpers, & Maussen, 2016). Dit blijkt niet uit de enquête, waarin geen significant verschil wordt gevonden tussen de perioden. Uit de interviews blijkt wel dat een toename zichtbaar is in de stad Groningen. Voor de crisis investeerden slechts weinig grote beleggers in Groningen. Dit is sinds de crisis veranderd (Popken, 2018). Er zijn twee logische oorzaken voor de toename van deze rol. De beleggers hebben de afnemende rol van de corporaties overgenomen. De tweede oorzaak zijn de beleggingen in grote studentencomplexen. De vraag hiernaar stijgt door het toenemende aantal studenten. De data zijn helaas te beperkt om een significant verband aan te tonen.

Rol van de adviseur/gebiedsregisseur

De begeleiding van een gebiedsontwikkelp proces lijkt steeds belangrijker te worden. Uit een van de interviews blijkt dat een verband kan bestaan tussen het stijgende kennisniveau en de complexiteit van de opgaven (De Vries, 2019). Als gevolg van het stijgende kennisniveau in het vakgebied wordt inzichtelijk dat gebiedsontwikkeling complex is. Dit verband is niet geheel waterdicht. Opdam (2018) benoemt terecht dat de wereld steeds meer onderhevig is aan veranderingen. Een verandering in een gebiedsontwikkeling betekent dat geanticipeerd moet worden. Dit is complex. In beide gevallen is het in de lijn der verwachtingen dat de rol van specialistische adviseurs groter wordt.

Rol van de eindgebruiker

De eindgebruiker heeft tijdens de crisis daadwerkelijk meer te zeggen gekregen. Of dit nu nog steeds het geval is wordt niet geheel duidelijk. De resultaten van de enquête wijken op dit punt af van de resultaten van de interviews. Uit de interviews blijkt dat tijdens de crisis daadwerkelijk sprake was van veranderingen. De eindgebruiker had op dat moment veel meer te zeggen over de woning die hij of zij wilde kopen of huren. Deze situatie is echter weer veranderd in de oude situatie (Opdam, 2018; Popken, 2018). Uit de resultaten van de enquêtes komt naar voren dat een significant verschil bestaat tussen de perioden. De eindgebruiker is in de huidige periode actiever betrokken dan voor de crisis. Ook Nozeman (2017) geeft aan dat de rol van de eindgebruiker nu groter is geworden. De resultaten van de interviews hoeven de resultaten van het literatuuronderzoek en de enquête niet direct tegen te spreken. De eindgebruiker kan nog steeds actiever betrokken zijn bij de planvorming van zijn woning; dit kan losstaan van de feitelijke keuzevrijheid die hij krijgt. Ook kan de manier waarop de eindgebruikers betrokken worden bij het proces verschillen. Zo wordt in de periode 'nu' gebruikgemaakt van virtual reality bij de verkoop van een woning. Dit kan ervaren worden als een grotere betrokkenheid bij het proces.

In de stad Groningen is de hoofddoelgroep van de woningbouw veranderd. Deze hoofddoelgroep bestond voor de crisis voornamelijk uit een jong gezin met de wens om in een tweekapper met een garage te wonen. Nu zijn dit een- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (Popken, 2018). Deze laatste doelgroep vraagt meer om appartementen dicht bij het centrum van de stad.

De omwonenden en de bewoners van een gebied in ontwikkeling

Gebiedsontwikkelaars en gemeenten benaderen 'de omgeving' nu anders dan voor de crisis. Voor 2008 werden omwonenden vaak geïnformeerd met een presentatie, terwijl nu omwonenden vaak worden geïnformeerd met inloopbijeenkomsten. Voordeel van deze werkwijze is dat bewoners beter gehoord worden, in plaats van alleen die ene stemmingmaker die de bijeenkomst domineert.

Transparantie

De betrokken partijen leggen nog steeds niet alle kaarten op tafel, zo blijkt uit de enquête en de interviews. Mensen hebben nog steeds verschillende belangen. Samenwerken met dezelfde belangen maakt transparantie gemakkelijker. Dit blijkt bij gebiedsontwikkeling lastig te zijn. Dit komt met name door de lange doorlooptijden van gebiedsontwikkeling. Tijdens het proces veranderen de belangen van partijen. Van der Krabben en Lambooy hebben in 1993 al kritiek hierop gegeven in hun bespreking van het model van Healey (1992). Dit model houdt namelijk geen rekening met de veranderingen van belangen in relatie met de factor tijd, terwijl dit noodzakelijk is volgens Van der Krabben en Lambooy. In het model van De Roo (De Roo, Hillier, & Van Wezemael, 2012) worden de factoren tijd en verandering in tijd steeds belangrijker. Volgens De Roo is veerkracht noodzakelijk om snel te kunnen anticiperen. Dit is echter nog geen antwoord op de vraag of de transparantie verhoogd is of zou moeten zijn. Wel wordt duidelijk dat samenwerking voor de lange termijn complexer wordt, als gevolg van de toenemende snelheid van veranderingen.

In het algemeen laten mensen en bedrijven zich steeds meer zien op social media, door het gebruik van open werkvloeren, etc. Deze vorm van transparantie wordt hier achterwege gelaten.

Kennis

Het kennisniveau in het vakgebied is gestegen, zo blijkt uit de enquête en de interviews. Uit de resultaten van de enquête blijkt dat het kennisniveau van nu significant hoger is dan voor de crisis. Bij de geïnterviewde ontwikkelaar is het personeel substantieel hoger opgeleid dan voor de crisis (Opdam, 2018). Doordat de meeste mensen die nu werkzaam zijn de afgelopen crisis hebben meegemaakt, kunnen zij beter risico's inschatten (Opdam, 2018; De Vries, 2019). Opdam: "iemand kan je vertellen dat het water koud is of je hebt gevoeld dat het water koud is, dat zijn twee verschillende dingen". Popken (2018) van de gemeente Groningen geeft aan dat het kennisniveau juist gedaald is. Zijn verklaring hiervoor is de afname van personeel bij de gemeente en de marktpartijen. Ook Opdam (2018) merkt dat gemeenten het drukker krijgen en te weinig personeel hebben.

4.2.5 Proces

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat het gebiedsontwikkelp proces een complex proces is (paragraaf 2.1.1) en dat dit proces steeds complexer wordt (paragraaf 2.2.1 en paragraaf 2.2.2). Belangrijke factoren die deze complexiteit veroorzaken zijn het grote aantal actoren met vaak zwaarwegende belangen, gecombineerd met een lange doorlooptijd waarin deze belangen kunnen veranderen. De wereld verandert steeds sneller, waardoor het aanpassingsvermogen van steeds groter belang wordt (Rauws, 2017). Ook in het interview met Opdam (2018) komt naar voren dat de toenemende complexiteit een van de grootste oorzaken is van de veranderingen tussen 'pre-crisis' en 'nu'. De Vries (2019) geeft aan dat dit ook te maken kan hebben met het feit dat we nu meer weten en hoger opgeleid zijn. We kunnen nu ook inzien dat het proces complexer is.

Hoe verandert dit gegeven nu het proces van gebiedsontwikkeling? De laatste jaren is veel geschreven over de verschuiving naar een meer organische of zelfs duurzame manier van gebiedsontwikkeling (Peek G. J., 2011; Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2018). Om in te spelen op deze veranderingen is een adaptieve benadering vereist. Veerkracht is een term die daarom steeds vaker wordt genoemd in de literatuur (De Roo, Hillier, & Van Wezemael, 2012; Spaink, 2017; Peek G. , 2015). Toch blijkt uit de resultaten van de enquête niet direct dat sprake is van een minder gestructureerde aanpak van gebiedsontwikkeling. De respondenten erkennen dat de complexiteit van de opgaven gestegen is, maar ziet niet dat de aanpak een meer organische vorm heeft gekregen of dat de wijze van vastleggen in het bestemmingsplan flexibeler is geworden. Uit de interviews wordt dit wel duidelijk. De ontwikkelingen bestaan tegenwoordig veel vaker uit kleine fasen die op zichzelf kunnen functioneren. In de crisis hebben de partijen geleerd dat de wereld - en daarmee gebiedsontwikkeling - niet (meer) voorspelbaar is (Opdam, 2018; De Vries, 2019). Voor de crisis hadden de betrokken partijen grote plannen met duizenden woningen die volledig uitgewerkt waren en vervolgens ook exact op deze wijze gerealiseerd werden (Opdam, 2018; Popken, 2018). Nu wordt onderzocht wat op dit moment gevraagd wordt en wat op dit moment verkocht kan worden. Hiertoe wordt een plan opgesteld en dit plan wordt uitgevoerd. De wijk Oostergast in Zuidhorn is hier een voorbeeld van. In deze wijk wordt steeds per deelproject van circa veertig woningen vastgesteld wat de vraag is. Per jaar worden circa twee van dit soort projecten binnen de gebiedsontwikkeling uitgevoerd. Ook de grote gebiedsontwikkelingen in de stad Groningen zoals Meerstad (De Vries, 2019) en CiBoGA worden op deze manier aangepakt. Geen enkele partij aan tafel (inclusief de gemeente) weet hoe de nieuwe wijk er over vijf jaar uitziet. De horizon is hier verkort van 15-25 jaar tot 1-3 jaar. Toch blijven de betrokken partijen globale plannen ontwerpen voor het gehele plangebied. De Milieu Effecten Rapportage (MER) is volgens De Vries (2019) een van de oorzaken hiervan. Deze rapportage is niet vereist voor een klein plan, maar wel voor een aaneenschakeling van kleine plannen. Ook is de kans op bezwaar van omwonenden aanzienlijk kleiner als een globaal plan goedgekeurd is. Daarom is voor de Blauwestad en Meerstad een bestemmingsplan opgesteld en wordt nu voor het Suikerunieterrein een globaal bestemmingsplan opgesteld dat per deelgebied ingevuld kan worden (De Vries, 2019).

De interviews gaan meestal in op de grote (stedelijke) gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. In de enquêtes is minder duidelijk of de antwoorden betrekking hebben op complexe of minder complexe ontwikkelingen, maar het kan verondersteld worden dat deze antwoorden vaker een relatie hebben met de 'gebiedsontwikkelingen light' zoals beschreven in paragraaf 4.1.1. Dit soort gebiedsontwikkelingen domineert in Noord-Nederland. Het is goed verklaarbaar dat dergelijke ontwikkelingen niet organisch opgepakt worden of dat dergelijke ontwikkelingen niet op een vrijere manier vastgelegd worden in een bestemmingsplan. De complexiteit van deze 'gebiedsontwikkelingen light' is namelijk veel lager. Op basis hiervan kan de conclusie getrokken worden dat vooral de complexe gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland een andere, meer adaptieve, aanpak vragen dan de 'gebiedsontwikkelingen light'. Ook kan geconcludeerd worden dat dit veranderd is tussen de onderzoeksperioden. De horizon van de complexe gebiedsontwikkelingen is verkort. De huidige aanpak van gebiedsontwikkeling kan beter omgaan met verandering.

4.2.6 Regelgeving

Veranderde regelgeving maakt gebiedsontwikkeling complexer. Uit de enquête blijkt dat de veranderingen in regelgeving tussen 'pre-crisis' en 'nu' en de komst van de Nieuwe Omgevingswet gebiedsontwikkeling moeilijker maken. Een logisch gevolg van het toevoegen van regels is dat de

complexiteit toeneemt. Een partij moet immers kennis nemen van meer regels om mee te kunnen werken. Dit kan verklaren waarom de respondenten aangeven dat de regelgeving tussen 'pre-crisis' en 'nu' gebiedsontwikkeling moeilijker heeft gemaakt. De Nieuwe Omgevingswet pretendeert echter het tegenovergestelde. Het aantal regels zal afnemen, maar de regeldruk zal toenemen bij het aanvragen van vergunningen. Bij deze aanvragen zullen meer rapportages, onderzoeksverplichtingen en monitoringsverplichtingen verlangd worden (De Zeeuw, 2018). Dit betreft enkel een verschuiving van werkzaamheden. Dit kan voor bepaalde actoren resulteren in een intensiever en mogelijk complexer gebiedsontwikkelp proces, maar over de hele linie zou het proces eenvoudiger moeten worden. Een complete conclusie kan nog niet getrokken worden, omdat de wet nog in ontwikkeling is.

De Chw heeft volgens de respondenten van de enquête geresulteerd in een versnelling van het proces van gebiedsontwikkeling. 63% van de respondenten heeft weleens gebruikgemaakt van de Chw. 60% hiervan geeft aan dat het gebruik van deze wet resulteert in een versnelling van het proces. 33% geeft zelfs aan dat het proces met meer dan twee maanden versneld is.

Niet alleen het omgevingsrecht verandert. Ook de wet- en regelgeving omtrent het duurzamer en energiezuiniger bouwen is aangescherpt tussen de onderzoeksperioden. Duurzaamheid is een thema geworden op de agenda van gebiedsontwikkeling. Dit was volgens de respondenten van de enquête niet het geval voor de crisis. We zijn in de periode 'nu' energiezuiniger gaan bouwen. Woningen worden beter geïsoleerd, luchtdichter gebouwd en voorzien van betere installaties. Uit de interviews kwam naar voren dat de partijen hier de overheid voor nodig hebben. De markt lost dit zelf niet op (Opdam, 2018; Popken, 2018). Vanuit de overheid ligt een focus op energiezuinig bouwen. Marktpartijen benaderen duurzaamheid meestal vanuit een economisch perspectief (Opdam, 2018; Popken, 2018). Maatregelen moeten dan een (korte) terugverdientijd hebben en geld opleveren. De keerzijde hiervan is dat als duurzaamheid geld oplevert op de korte termijn, dit snel opgepakt wordt door de markt. Voorbeelden hiervan zijn Netflix en Spotify. Hierbij geldt: het alternatief is veel beter dan het huidige middel. Binnen een kort tijdsbestek koopt niemand meer de dvd of de cd.

De regelgeving omtrent financiering is tevens veranderd tussen de onderzoeksperioden. Dit onderwerp is besproken in paragraaf 4.2.2.

4.2.7 Deelconclusie

Bovenstaande analyse vormt het antwoord op deelvraag 4: *In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling veranderd of gelijk gebleven in Noord-Nederland?* De belangrijkste verschillen worden hieronder per thema samengevat.

Marketing

Een verschil tussen de onderzoeksperioden betreft de toepassing van tijdelijk gebruik als marketing-/branding-tool bij gebiedsontwikkeling. Dit wordt nu veel vaker op deze manier (succesvol) toegepast. De toepassing van nieuwe technologieën als BIM en virtual reality zijn belangrijker geworden, maar zijn nog niet van grote invloed op de aanpak van gebiedsontwikkeling. Vooral het proces na de gebiedsontwikkeling, het bouw- en ontwikkelproces, verandert als gevolg van deze technologieën.

Financieel

De regels om financiering te krijgen zijn scherper geworden en banken nemen minder risico met vastgoed in de periode 'nu'. Het gevolg hiervan is dat ontwikkelaars minder gemakkelijk geld kunnen

lenen om gebieden of vastgoed te ontwikkelen. Vooral op de 'slechtere' plekken wordt dit steeds moeilijker. Ontwikkelaars leggen de focus in de huidige periode op de korte termijn. Langetermijninvesteringen worden minder gedaan om wendbaar te blijven.

Locatie

Een goede locatie is en was van belang. Deze locaties worden nu meer gefaseerd ontwikkeld dan voor de crisis. Mobiliteit, vooral parkeerbeleid, is een nieuw belangrijk thema op de agenda van nieuwe gebiedsontwikkelingen geworden. Gaan we wel of niet uit van het gebruik van de deelauto? Er kan nog niet geconcludeerd worden of we op dezelfde manier gaan bouwen in het weiland als voor de crisis. De (politieke) discussie is hierover nog in volle gang en gebiedsontwikkelingen van voor de crisis worden nu nog ingevuld.

Organisatie

De samenwerking tussen de gemeente en de marktpartijen in Noord-Nederland is volgens de respondenten van de enquête en de interviews niet veranderd, in tegenstelling tot de verwachting uit de literatuur dat overheden zich meer faciliterend op zullen stellen. Dit kan een verschil zijn tussen Noord-Nederland en de rest van Nederland, of de faciliterende houding van de gemeente komt voort uit de crisis. Dit antwoord zal in de komende jaren na meer onderzoek in de rest van Nederland gegeven worden.

De rol van de belegger is toegenomen, waar de rol van de corporatie is geslonken. Dit geldt specifiek voor de stad Groningen. De grotere rol van de belegger is niet waargenomen in de resultaten van de enquête (Noord-Nederland). De corporaties hebben nu daadwerkelijk veel minder vrijheid dan voor de crisis. Dit resulteert in een beperkte rol bij gebiedsontwikkeling en heeft tot gevolg dat minder sociale woningen gerealiseerd worden.

De rol van de eindgebruiker is in de periode 'nu' groter dan in de periode 'pre-crisis'. Dit resulteert (nog) niet in meer keuzevrijheid bij de koop van een woning. Dit is daarentegen weer op het niveau van voor de crisis beland.

Het kennisniveau bij alle stakeholders van gebiedsontwikkeling stijgt. De complexiteit van gebiedsontwikkeling neemt eveneens toe. Deze verschillen resulteren logischerwijs in een toename van het aantal adviseurs. Hun rol is belangrijker geworden in de periode 'nu'.

Proces

Bij 'gebiedsontwikkeling light' is weinig verandering zichtbaar in het proces van de gebiedsontwikkeling tussen de onderzoeksperioden. Bij de grotere en complexere gebiedsontwikkelingen is wel een verandering zichtbaar. Nu wordt, in tegenstelling tot voor de crisis, bewust gestuurd op een kortere termijn, op het aanpassingsvermogen van het proces en het flexibel vastleggen van de planvorming in het bestemmingsplan.

Regelgeving

Tussen de onderzoeksperioden is het aantal wetten en regels toegenomen. Gebiedsontwikkeling wordt hiermee complexer, zo stellen ook de respondenten van de enquête. De komst van de Chw heeft geleid tot een versnelling van het proces volgens de respondenten in Noord-Nederland. De aanpassingen in wet- en regelgeving hebben ervoor gezorgd dat energiezuiniger en duurzamer gebouwd wordt in Nederland. De overheid en de markt geven aan dat wet- en regelgeving vereist is om deze verandering door te zetten.

5 Conclusies

5.1 Conclusie

De hoofdvraag van deze scriptie is: *In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland veranderd of gelijk gebleven tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?* Uit deze scriptie blijkt dat verandering tussen de onderzoeksperioden zichtbaar is, zowel in Nederland als in Noord-Nederland. Ook is gebleken dat er verschillen zijn tussen de situatie in Noord-Nederland en de rest van Nederland en dat zelfs binnen Noord-Nederland grote verschillen zichtbaar zijn. In dit hoofdstuk wordt de conclusie van het onderzoek gegeven op basis van de antwoorden op de deelvragen.

De eerste deelvraag luidt: *Wat is in de literatuur geschreven over de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling in (Noord-)Nederland in de periode pre-crisis tot nu?* Deze deelvraag is beantwoord op basis van het onderzoek in het theoretische kader (hoofdstuk 2). Tijdens de crisis heeft een verschuiving plaatsgevonden van een actieve naar een passieve overheid en van integraal naar organisch ontwikkelen. Deze verschuiving is deels teruggedraaid in de huidige periode. De rollen van actoren in het gebiedsontwikkelp proces zijn gewijzigd. Beleggers zijn actiever geworden, corporaties zijn passiever geworden, gemeenten zijn meer faciliterend geworden en eindgebruikers hebben meer te zeggen. Naar aanleiding van de crisis hebben de partijen geleerd dat het bij een samenwerking van belang is om de scheidingspapieren goed op orde te hebben. De wet- en regelgeving voor het verkrijgen van financiering en om energiezuiniger te bouwen zijn aangescherpt. Daarnaast hebben de partijen van de crisis geleerd dat zij met tijdelijk gebruik een gebied op de kaart kunnen zetten.

De tweede deelvraag luidt: *Wat zijn de indicatoren van de verandering en/of continuïteit van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?* Op basis van het literatuuronderzoek zijn in totaal 45 indicatoren opgesteld. Met deze indicatoren is onderzocht of sprake is van verandering en/of continuïteit. De indicatoren zijn verdeeld over de thema's marketing, financieel, locatie, organisatie, proces en regelgeving. De indicatoren, het feitelijke antwoord op deze vraag, zijn te vinden in paragraaf 2.3.2. Op basis van de set indicatoren is het empirische onderzoek uitgevoerd.

De derde deelvraag luidt: *In hoeverre verschilt gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland van de rest van Nederland?* In paragraaf 4.1 is te lezen dat Noord-Nederland zich onderscheidt van de rest van Nederland. Noord-Nederland kent veel kleinere en minder complexe gebiedsontwikkelingen. De complexe ontwikkelingen bevinden zich voor het merendeel in de stad Groningen. Noord-Nederland onderscheidt zich door middel van de aardbevingsproblematiek en krimp. Deze factoren beïnvloeden de marktprijzen, vraag en aanbod, de bouwprijzen, etc. De vraag naar nieuwe gebiedsontwikkeling in dit gebied blijft hierdoor uit, behalve in het aardbevingsgebied waar de komende jaren als gevolg van deze problematiek een grote gebiedsontwikkeling opgestart wordt: de sloop en nieuwbouw en het versterken van duizenden woningen. Drenthe is de grote winnaar van deze problematiek. Veel mensen trekken naar het noorden van deze provincie, omdat hier de problematiek van krimp en aardbevingen niet speelt en de marktprijzen lager liggen dan in de stad Groningen.

De vierde deelvraag luidt: *In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling veranderd of gelijk gebleven in Noord-Nederland?* Deze vraag is beantwoord in paragraaf 4.2. Uit alle uitgevoerde

onderzoeken blijkt dat tijdelijk gebruik in de periode 'nu' vaker ingezet wordt als marketing-/branding-tool bij gebiedsontwikkeling. De banken nemen 'nu' minder risico met vastgoed. Lage rentestanden zorgen ervoor dat nog wel geïnvesteerd wordt. De focus van ontwikkelaars en gemeenten is 'nu' meer gericht op de korte termijn, door meer te faseren, door plannen flexibeler vast te leggen en het proces veerkrachtig(er) in te richten. Duurzaam en energiezuinig bouwen staan 'nu' hoger op de politieke agenda. Gemeenten en marktpartijen geven aan dat wet- en regelgeving noodzakelijk is om duurzaamheidsdoelen te halen. Ook de veranderde mobiliteit heeft 'nu' een plek gekregen op de agenda. Er wordt in tegenstelling tot de bevindingen in het literatuuronderzoek niet op een andere manier samengewerkt in Noord-Nederland. Dit is voor minder complexe gebiedsontwikkelingen geen bijzondere conclusie. Voor de complexere ontwikkelingen geldt dat de gemeenten een meer conservatieve houding aannemen dan de resultaten uit het literatuuronderzoek voorspelden. De rol van de corporaties is sterk afgenomen. De grote beleggers hebben deze rol in de stad Groningen overgenomen. Tijdens de pre-crisisperiode waren grote beleggers nog niet zeer actief in Noord-Nederland. De kennis en de complexiteit van het vakgebied zijn tussen de onderzoeksperioden toegenomen. De invoering van de Crisis en Herstelwet heeft tot een versnelling van het gebiedsontwikkelp proces geleid.

De hoofdvraag luidt: *In hoeverre is de aanpak van gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland veranderd of gelijk gebleven tussen de pre-crisissituatie en de huidige situatie?* Met behulp van voorgaande deelvragen is antwoord gegeven op de hoofdvraag van deze scriptie. De aanpak van gebiedsontwikkeling is veranderd in Noord-Nederland. Deze verandering is het beste zichtbaar in de complexere en vaak binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. De spelers in het vakgebied zijn hetzelfde gebleven, maar de rollen van de spelers zijn veranderd. Krimp- en aardbevingsproblematiek hebben 'nu' een grotere invloed. De focus is verschoven van de lange termijn naar de korte termijn. Wendbaarheid en veerkracht zijn noodzakelijk geworden om te participeren in het gebiedsontwikkelp proces.

5.2 Discussie

5.2.1 Validiteit van de onderzoeksmethoden

In dit onderzoek zijn meerdere onderzoeksmethoden gebruikt die samen leiden tot de analyse. Allereerst is bureauonderzoek uitgevoerd naar de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Het doel van dit onderzoek was tweeledig: het verkrijgen van een beeld van het onderzoeksgebied en het selecteren van een verspreide steekproef voor de enquête. Voor zover de auteur kon nagaan was een dergelijk overzicht niet eerder gemaakt. Per gemeente is onderzocht welke gebiedsontwikkelingen aanwezig zijn. Hierbij is uitgebreid gezocht op internet en is gebruikgemaakt van luchtfoto's om te achterhalen waar dorpen uitgebreid zijn in de onderzoeksperioden. Dit onderzoek was erg arbeidsintensief. Niet geregistreerde projecten op het internet komen niet voor in de lijst. Er is gezocht naar projecten in beide onderzoeksperioden. Het is mogelijk dat de lijst hierdoor niet volledig is. Oudere projecten zijn mogelijk niet geregistreerd. Dit is echter een beperkte systematische fout, omdat in de huidige tijd bijna alles ergens geregistreerd staat op internet. Een herhaling van dit onderzoek zal tot dezelfde resultaten leiden. Hiermee zijn de resultaten van dit onderzoek valide.

Na het bureauonderzoek zijn enquêtes afgenomen. De populatie bestaat uit professionals die werkzaam zijn of zijn geweest binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in de afgelopen tien jaar in Noord-Nederland. De omvang van deze populatie is onbekend. Om deze reden is het lastig om de grootte van een representatieve steekproef te bepalen. Omdat het aantal onbekend is, is extra gelet op de geografische spreiding van de steekproef. De gehanteerde werkwijze is beschreven in paragraaf 3.2.1. Deze werkwijze heeft geleid tot het gewenste resultaat. Er is een normale respons verkregen. De vragen van de enquête zijn opgesteld aan de hand van de indicatoren uit het literatuuronderzoek. Op deze manier is een compleet beeld verkregen van de veranderingen in de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de twee onderzoeksperioden. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat een herhaling van dit onderzoek dezelfde resultaten zou opleveren en dat de resultaten van dit onderzoek daarom valide zijn.

Na de analyse van de enquête zijn drie interviews afgenomen om de betrouwbaarheid van de resultaten van de enquêtes te verifiëren en om extra (achtergrond-)informatie te vergaren. De selectie van de respondenten is toegelicht in paragraaf 3.3.1. De vragen zijn opgesteld aan de hand van de indicatoren in het schema dat opgenomen is in bijlage 7. Dit schema was opgesteld op basis van de literatuur en de enquête. Opvallende verschillen, onvolledige antwoorden en een gebrek aan achtergrondinformatie vormden de basis om de vragen op te stellen en hierdoor de informatie per indicator volledig te maken. Een andere methode die geschikt zou zijn om de informatie te verifiëren is een expertpanel. Het toepassen van deze methode is echter om praktische redenen niet haalbaar gebleken. Het was niet haalbaar om de gewenste respondenten bijeen te krijgen om over dit onderwerp in debat te gaan. Desondanks hebben de interviews het gewenste resultaat opgeleverd. De interviews zijn volledig getranscribeerd om de data te kunnen analyseren. Bovenstaande werkwijze kan herhaald worden, waarbij de resultaten niet zouden verschillen. De methode is daarmee valide.

De navolgbaarheid van de onderzoeksmethoden is zichtbaar in het schema in bijlage 7. In dit schema zijn per onderzoek de resultaten gerubriceerd per indicator. Op deze manier was het mogelijk om een gedegen analyse uit te voeren en is het mogelijk om dit onderzoek te herhalen.

5.2.2 Interpretatie van de resultaten

Het onderzoek bestaat uit de confrontatie tussen literatuur, en de resultaten van een enquête en interviews. Dit is per indicator onderzocht. De verschillen tussen de verwachting en de resultaten van het empirische onderzoek zijn van belang om te beschouwen in deze discussie (zie ook bijlage 7).

Allereerst valt op dat vanuit de literatuur verwacht wordt dat gebiedsontwikkelingen in de periode 'nu' bottom-up of top-down gestuurd worden. Uit de enquête en de interviews blijkt het tegendeel. De aanpak van gebiedsontwikkelingen lijkt in Noord-Nederland erg conservatief. Voor bijvoorbeeld de kleinere uitbreidingsgebieden, klinkt dit aannemelijk, omdat in deze ontwikkelingen vaak voor kleinere ontwikkelaars of particulieren bouwgrond bestemd wordt. Deze partijen hebben zelf niet de expertise in huis om dit bottom-up voor elkaar te krijgen. Voor de complexe projecten in vooral Groningen stad zou op basis van de literatuur een andere houding van de gemeente verwacht worden. Uit de interviews blijkt dat de gemeente Groningen een conservatieve houding aanneemt. De houding van de gemeente Groningen is mogelijk te verklaren door de perikelen in Meerstad. Nu de gemeente zelf een substantieel deel van de grond in handen heeft, is het eenvoudiger om zelf de regie te nemen en niet meer afhankelijk te zijn van de markt.

Een ander opvallend verschil betreft de rol van de eindgebruiker. Deze rol is volgens de literatuur en de enquêtes veel groter geworden, terwijl uit de interviews blijkt dat deze rol hetzelfde is gebleven. Een verklaring hiervoor kan zijn dat het tijdens de interviews specifiek over de keuzevrijheid van koopwoningen ging. De eindgebruiker kan nog steeds actief betrokken zijn bij de planvorming van zijn woning: dit kan losstaan van de feitelijke keuzevrijheid die hij krijgt. Ook kan de manier waarop de eindgebruikers betrokken worden bij het proces verschillen. Zo wordt in de periode 'nu' gebruikgemaakt van virtual reality bij de verkoop van een woning. Dit kan ervaren worden als meer betrokken bij het proces.

Daarnaast valt op dat vanuit de literatuur verwacht wordt dat gebiedsontwikkeling in de periode 'nu' meer organisch opgepakt wordt. Uit de enquête blijkt dat dit verschil niet aanwezig is, uit de interviews wel. Dit verschil kan mogelijk verklaard worden doordat het merendeel van de gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland relatief simpel en klein is. De plannen voor deze ontwikkelingen worden nu niet anders opgesteld dan voor de crisis. In de interviews is specifiek gesproken over de grotere en complexere gebiedsontwikkelingen waar dit wel aan de orde is.

De uiteindelijke conclusie van dit onderzoek sluit aan bij de verwachting. Uit de literatuur blijkt dat de complexiteit van gebiedsontwikkeling toeneemt (paragraaf 2.2). Deze complexiteit is vooral zichtbaar bij grotere gebiedsontwikkelingen. Dit zijn in Noord-Nederland de ontwikkelingen in stedelijk gebied. Met name uit de interviews blijkt dat in deze gebieden geanticipeerd wordt op deze toenemende mate van complexiteit. Dit onderzoeksresultaat is betrouwbaar, omdat dit zichtbaar is met meerdere indicatoren: wijze van vastleggen van de planvorming, flexibiliteit van het plan, doorlooptijd per fase, samenwerkingsmodel, expertise en proces. Uit al deze indicatoren blijkt dat het in de periode 'nu' van groter belang is om veerkrachtig te zijn dan voor de crisis.

Dit onderzoek vormt een aanvulling op de wetenschap, omdat de aanpak van gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland nog niet op deze manier beschreven is. Doordat dit onderzoek aan het begin van de periode van hoogconjunctuur uitgevoerd is, zal nieuw onderzoek in de komende jaren een goede aanvulling vormen. De daadwerkelijke verschillen tussen de onderzoeksperioden kunnen pas ex post geconstateerd worden.

5.3 Aanbevelingen

5.3.1 Aanbevelingen naar aanleiding van de conclusie van dit onderzoek

In deze paragraaf worden per thema aanbevelingen opgesteld. Deze aanbevelingen zijn gericht aan iedereen die werkzaam is in dit vakgebied.

Marketing

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat tijdelijk gebruik van te ontwikkelen gronden in de vorm van placemaking goed werkt om een gebied identiteit te geven alvorens gestart wordt met de definitieve ontwikkeling. Advies is dat de gebiedsontwikkelaars placemaking bij gebiedsontwikkelingen in stedelijk gebied toe passen.

Financieel

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de voorwaarden voor gebiedsontwikkeling steeds sneller veranderen. Deze snelle verandering maakt lange termijn investeringen in gebiedsontwikkeling onzeker. Advies aan de gebiedsontwikkelaars is om de focus te leggen op de kortetermijninvesteringen. Advies aan de gemeenten is om geen langetermijnafspraken te maken met marktpartijen op basis van huidige financiële uitgangspunten. De marktpartijen en overheid moeten gezamenlijk afspraken maken die bestand zijn tegen de (onzekere) toekomst.

Locatie

Uit het onderzoek is gebleken dat het gebruik van mobiliteit veranderd is. Door technologische ontwikkelingen wordt het steeds makkelijker om auto's te delen en is het niet meer noodzakelijk dat iedereen een eigen auto bezit. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van een gebiedsontwikkeling. Advies is daarom aan beleidsmakers, stedenbouwers en gebiedsontwikkelaars om hier rekening mee te houden in het maken van de plannen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Met name in het stedelijk gebied zal dit de kwaliteit van het openbaar gebied verhogen en de dichtheid vergroten.

Organisatie

Uit het onderzoek is gebleken dat het kennisniveau in het vakgebied stijgt en dat het vakgebied steeds meer onderhevig is aan verandering. Daarom wordt aanbevolen aan de stakeholders van gebiedsontwikkeling, om voldoende hoger opgeleid personeel in dienst te nemen of om het huidige personeel verder op te leiden. Ook wordt aanbevolen om geen langetermijnrelaties aan te gaan en - in situaties waar dit wel nodig is - te zorgen voor goede afspraken om afscheid van elkaar te nemen. Alleen op deze manier kan het vakgebied de veranderingen en ontwikkelingen blijven volgen.

Corporaties zijn in de huidige periode veel minder actief geworden binnen gebiedsontwikkeling en hebben alleen nog maar focus op geliberaliseerde woningbouw. Ook is er in de huidige periode een tekort aan middenhuurwoningen. Corporaties moeten weer gaan bouwen om hun bijdrage te leveren aan het woningtekort. Advies aan de overheid is om corporaties de vrijheid te geven om te bouwen voor het middenhuursegment. Corporaties kunnen op deze manier de financiële tekorten voor geliberaliseerde woningen oplossen en de voorraad in het middenhuursegment vergroten. Het middenhuursegment moet wel concurrerend blijven voor private beleggers.

Proces

Uit het onderzoek is gebleken dat het proces complexer is geworden en sneller onderhevig is aan verandering. Advies aan alle stakeholders om het proces van gebiedsontwikkeling flexibel in te

richten. Zorg ervoor dat je als organisatie wendbaar bent en blijft. Maak gebruik van globale bestemmingsplannen en leg niets vast dat (nog) niet noodzakelijk is om vast te leggen.

Regelgeving

Uit het onderzoek is gebleken dat de markt wet- en regelgeving nodig heeft om de gebouwde omgeving energiezuiniger en duurzamer te maken. Ook is gebleken dat het vakgebied sneller verandert. Advies aan de overheid is om passende wet- en regelgeving op te stellen om de gebouwde omgeving energiezuiniger en duurzamer te maken. Ook is het advies aan de overheid om de nieuwe omgevingswet zo in te richten dat deze om kan gaan met verandering. Wetten en regels moeten geen belemmering worden voor gebiedsontwikkeling.

5.3.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Het verschil tussen gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland en de Randstad

Uit dit onderzoek blijkt dat er verschillen bestaan tussen de ontwikkeling in het vakgebied in Noord-Nederland en in de Randstad. Dit onderzoek beperkt zich tot de verschillen die onderzocht zijn tussen de onderzoeksperioden. Verder onderzoek naar deze verschillen is zinvol voor beleidsmakers, omdat een andere context om ander beleid vraagt en voor marktpartijen, omdat beter ingespeeld kan worden op gebiedsspecifieke factoren.

Waar is de stad Groningen ruimtelijk-economisch van afhankelijk?

Uit het onderzoek blijkt dat ongeveer 80% van de mensen die dagelijks naar Groningen reizen voor werk of onderwijs afkomstig zijn uit Drenthe en Friesland. Steden als Assen leunen ruimtelijk-economisch voor een groot gedeelte op de stad Groningen. Wat betekent dit voor de samenwerking tussen de drie noordelijke provincies? Hoe wordt het beleid van de gemeenten en provincies op een goede manier op elkaar afgestemd en in hoeverre spelen krimp en de aardbevingsproblematiek een rol in deze verschuiving? Verder onderzoek naar dit onderwerp helpt bij het ontwikkelen van het ruimtelijk-economisch beleid van de drie noordelijke provincies.

Samenwerken bij grote gebiedsontwikkelingen op lange termijn

Uit het onderzoek blijkt dat de stakeholders van gebiedsontwikkeling zoeken naar een nieuwe samenwerkingsvorm. Het is moeilijk om afspraken te maken over de lange termijn, maar vaak is dit wel noodzakelijk. Hoe kunnen stakeholders afspraken maken die de veranderingen in de tijd kunnen verdragen en hoe kan de overheid de kosten verhalen als nog niet duidelijk is wat gemaakt moet worden? Aanbevolen wordt om onderzoek te doen naar de ideale samenwerkingsvorm binnen gebiedsontwikkeling. Deze ideale samenwerkingsvorm helpt initiatiefnemers om de juiste keuzes te maken bij de start van een gebiedsontwikkeling.

Bibliografie

- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Vianen, V. R., & Van der Hulst, M. (2017). *Basisboek Methoden en Technieken*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- Blank, H. (2009). Succesvolle werkwijzen door de overheid, Presentatie Symposium Valse start? 10 juni 2009. Hilversum: BVR.
- Braak, B., & Sloesen, V. (2013, 12 18). *De grondopbrengstafhankelijke exploitatiebijdrage*. Opgeroepen op 05 21, 2018, van Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/de-grondopbrengstafhankelijke-exploitatiebijdrage/>
- Braanker, W. (2007). *Met de Crisis- en herstelwet warmlopen voor de Omgevingswet*. Opgeroepen op 05 21, 2018, van Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/crisis-en-herstelwet-een-prachtige-rode-loper/>
- Buitelaar, E., Sorel, N., & Verwest, F. (2007). Regionale krimp en woningbouw. *Property Research Quarterly*, 10-15.
- Buitelaar, E., Sorel, N., Verwest, F., Van Dongen, F., & Bregman, A. (2013). *Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*. Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Buskens, B., & Heurkens, E. (2017). *Zes lessen uit het buitenland voor een duurzame private gebiedsontwikkeling*. Opgeroepen op februari 15, 2018, van Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/6-lessen-uit-het-buitenland-voor-een-duurzame-private-gebiedsontwikkeling/>
- CBS. (2018). *Centraal Bureau voor de Statistiek*. Opgeroepen op 11 12, 2018, van Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari: [http://statline.cbs.nl/statweb/publication/?vw=t&dm=slnl&pa=71486ned&d1=0-2,23-26&d2=0&d3=0,5-16&d4=\(l-1\)-l&hd=090402-0910&hdr=t,g3&stb=g1,g2](http://statline.cbs.nl/statweb/publication/?vw=t&dm=slnl&pa=71486ned&d1=0-2,23-26&d2=0&d3=0,5-16&d4=(l-1)-l&hd=090402-0910&hdr=t,g3&stb=g1,g2)
- Christaller, W. (1933). *Die zentralen Orte in Süddeutschland: Eine ökonomisch-geographische Untersuchung über die Gesetzmäßigkeit der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischen Funktionen*. Darmstadt: wbg Academic in Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Cövers, F. (2014). *Krimpen zonder kramp: Over demografische transitie en regionale arbeidsmarkten*. Maastricht: Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt.
- De Kam, G. (2016). *Waardedaling van woningen door aardbevingen in de provincie Groningen: een doorrekening op postcode 4 niveau*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- De Roo, G., Hillier, J., & Van Wezemaal, J. (2012). *Planning & Complexity: Systems, Assemblages and Simulations*. Farnham - UK: Ashgate Publishing.
- De Vries, M. (2019, januari 17). De verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de perioden pre-crisis en nu. (S. Jonkers, Interviewer)

- De Zeeuw, F. (2018). *Zo werkt gebiedsontwikkeling*. Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships. (2017). *Publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkelingen: sneller, beter en goedkoper*. Amsterdam: Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships.
- Dijkstra, T. (2018, maart 30). Bouwen in het groen? Een schijndiscussie. *NRC*.
- Donselaar, I., Van den Berg, P., Kuijpers, M., & Maussen, S. (2016). Voortrekkersrol voor beleggers bij gebiedsontwikkelingen. *Real Estate Research Quarterly*, 4-10.
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2017). *Incentives: de brug naar duurzame gebiedsontwikkeling*. Opgeroepen op februari 15, 2018, van Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/incentives-de-brug-naar-duurzame-gebiedsontwikkeling/>
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2018). *Overheid investeert 38 miljoen euro in complexe woningbouwtrajecten*. Opgeroepen op 06 07, 2018, van www.gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/overheid-investeert-38-miljoen-euro-complexe-woningbouwtrajecten/>
- Gehner, E. (2011). *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*. Amsterdam: Sun.
- Gemeente Den Haag. (2017). *Stimuleringsprogramma Autodelen 2017-2018*. Den Haag: gemeente Den Haag.
- Gemeente Den Haag. (2018, maart 8). Voorstel van het college inzake Vaststelling omgevingsplan Binckhorst. Den Haag.
- Gemeente Groningen. (2018). *Ruimte voor de straat: parkeren in een levende stad, visie, uitgangspunten en beleid 2018 - 2025*. Groningen: gemeente Groningen.
- Gemeente Utrecht. (2017). *Omgevingsvisie Merwedekanaalzone: Ruimtelijke agenda voor de toekomst van de Merwedekanaalzone*. Utrecht: Gemeente Utrecht.
- GGD Groningen. (2018). *Tussenrapport Aanpak gezondheidsgevolgen aardbevingen*. Groningen: GGD Groningen.
- Gool, P. v., & Peek, G. (2015). Integratie in de vastgoedketen: een grotere rol voor beleggers bij stedelijke gebiedsontwikkeling? (uitgebreide versie geraadpleegd). *propertyNL*, 42-44.
- Gore, T., & Nicholson, D. (1991). Models of the land-development process: a critical review. *Environment and Planning A*(23), 705-730.
- Gualthérie van Weezel, T. (2018, oktober 12). *Moet het rijk niet gewoon weer eens lekker veel gaan bouwen?* Opgehaald van Volkskrant: <https://www.volkskrant.nl/economie/moet-het-rijk-niet-gewoon-weer-eens-lekker-veel-gaan-bouwen-~bfa68b5/>
- Hageman, C. (2016). *Vastgoedontwikkeling binnen de kaders van de nieuwe Omgevingswet*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Hamerslag, T. (2018). *Faciliteren vóór investeren*. Amsterdam: ASRE.

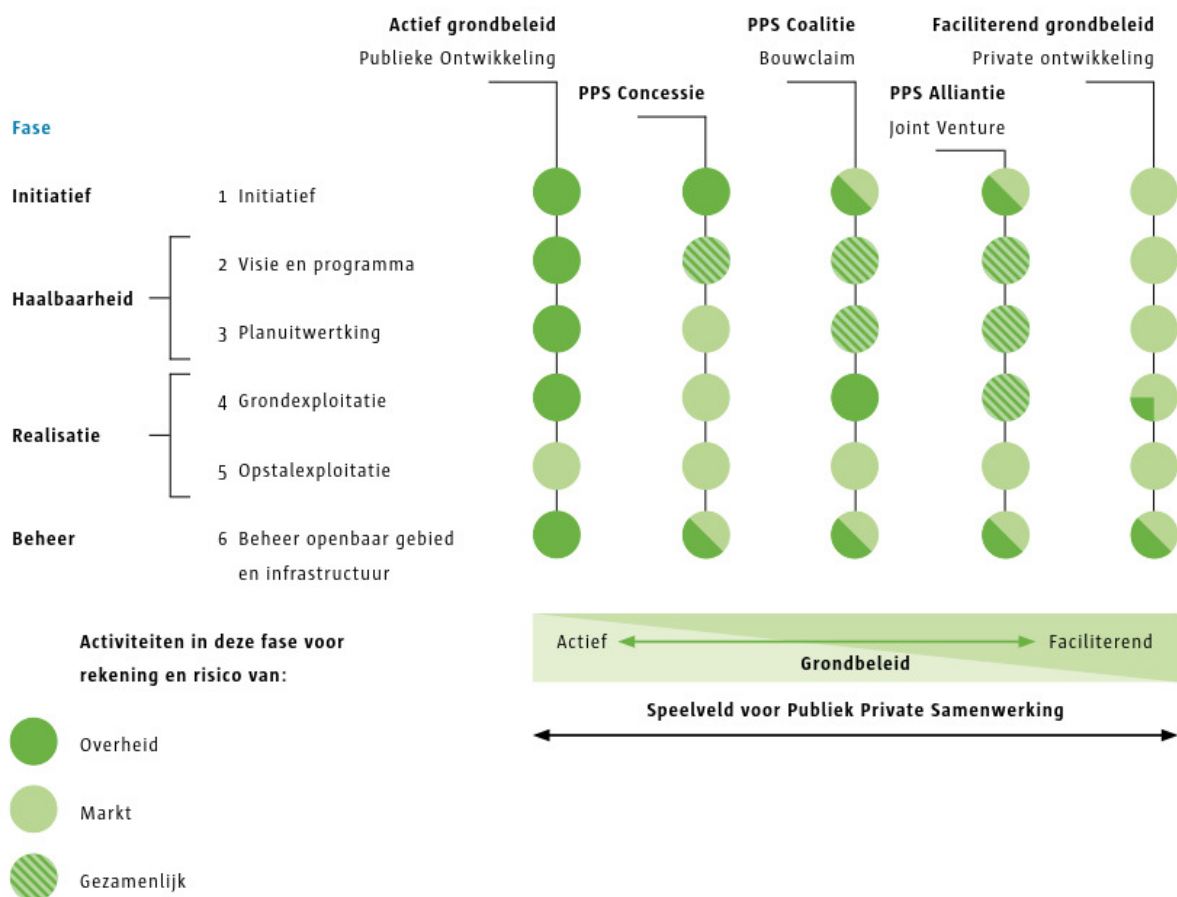
- Healey, P. (1991). Models of the development process : a review. *Journal of property research*, 8(3), 219-238.
- Healey, P. (1992). An Institutional model of the development process. *Journal of property research*, 9(1), 33-44.
- Hoekstra, J. (2016). *Wonen en aardbevingen in Groningen: een onderzoek in negen gemeenten*. Delft: University of Technology.
- Hol, B., & Daamen, T. (2014, juni). De zin en onzin van crowdfunding in vastgoed- en gebiedsontwikkeling. *Real Estate Research Quarterly*, 1-9.
- ING. (2018, oktober 4). *Europa op weg naar 7,5 miljoen deelauto's in 2035*. Opgehaald van ING: <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/automotive/car-sharing-unlocked.html>
- KAW. (2012). *Groei, krimp en migratie; Onderzoek naar verhuisstromen en –motieven in Groningen en een deel van Drenthe*. Groningen: KAW Architecten en Adviseurs.
- KNMI. (2019, 01 15). *Aardbevingen door gaswinning*. Opgehaald van Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut: <https://www.knmi.nl/kennis-en-datacentrum/uitleg/aardbevingen-door-gaswinning>
- Kompier, V. (2009). Tijdelijkheid als nieuwe stadsontwikkelingsconcept. *Rooilijn: tijdschrift voor wetenschap en beleid in de ruimtelijke ordening*, 42(6), 434-441.
- Kooiman, N. (2015, december). *Bevolkingstrends: Ruim een op de drie gemeenten is sinds 2010 gekrompen*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Lekkerkerker, J. (2016). *Midsized NL: Het toekomstperspectief van de middelgrote stad*. Ridderkerk: Drukkerij Printvisie.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Ontwikkeling van de Omgevingswet*. Opgeroepen op 05 21, 2018, van Ontwikkeling van de Omgevingswet: <https://www.omgevingswetportaal.nl/>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al. (2011). *De reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011: een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en verheden*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2014). *Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl: eerste stappen in de praktijk*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Nationaal Coördinator Groningen. (2018). *Veiligheid voorop en de bewoner centraal: Plan van Aanpak Mijnraadadvies*. Groningen: Nationaal Coördinator Groningen.
- Nationaal Coördinator Groningen. (2019, januari 15). *Tijdelijk huisvesting*. Opgehaald van Nationaal Coördinator Groningen: <https://www.nationaalcoördinatorgroningen.nl/onderwerpen/tijdelijke-huisvesting>
- Nozeman, E. (2017). *De initiatieffase van het nieuwe ontwikkelen*. Amsterdam: ASRE.

- NVM. (2018, oktober 1). *Kamer debatteert over bouwen in het groen*. Opgehaald van NVM: <https://www.nvm.nl/actueel/nieuws/2018/10/bouweningroen>
- Opdam, T. (2018, december 18). De verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de perioden pre-crisis en nu. (S. Jonkers, Interviewer)
- Peek, G. (2015). *Veranderstad: Stedelijke gebiedsontwikkeling in transitie*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam.
- Peek, G. J. (2011). Van disciplinair raamwerk naar denkraam. *Real Estate Research Quarterly*, 16-26.
- Peek, G., & Gehner, E. (2018). *Handboek projectontwikkeling*. Voorburg: NEPROM.
- Planbureau voor de Leefomgeving, & Urhahn Urban Design. (2012). *Vormgeven aan de Spontane Stad: belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*. Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Platform 31. (2013). *Rekenen aan organische ontwikkeling: van GREX naar GEX*. Opgeroepen op mei 1, 2018, van Platform 31: http://www.platform31.nl/uploads/attachment_file/42/Verslag_MCOSO_17jan2013.pdf
- Platform31. (2019). *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing*. Opgeroepen op februari 17, 2019, van Platvorm31 Kennis van stad en regio: <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/stedelijke-vernieuwing/zeventig-jaar-stedelijke-vernieuwing/investeringsbudget-stedelijke-vernieuwing>
- Popken, B. (2018, december 17). De verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de perioden pre-crisis en nu. (S. Jonkers, Interviewer)
- Rabobank. (2018, februari 18). *Vastgoedbeleggers*. Opgehaald van Rabobank: <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedbeleggers/>
- Rauws, W. (2017). Embracing Uncertainty Without Abandoning planning: Exploring an Adaptive Planning Approach for Guiding Urban Transformations. *DISP*, 53(1), 32-45.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2018). *Energieprestatie (EPC)*. Opgeroepen op 05 21, 2018, van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/energieprestatie-epc>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2018). *Gebiedsontwikkeling 3.0 of Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl*. Opgeroepen op februari 20, 2018, van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/innovatief-ondernemen/innovatiefinanciering/toolbox-financieringsconstructies/trends-en-ontwikkelingen/gebiedsontwikkeling-nieuwe-stijl>
- Rijkswaterstaat. (2018). *Chw in het kort*. Opgeroepen op 05 21, 2018, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/crisis-en-herstelwet/chw-kort/>
- Robbe, C. (2015). *Verkenning nieuwe financieringsvormen in gebiedsontwikkeling*. Den Haag: Platform31/PAS bv.

- RTV Noord. (2019, januari 1). *Dossier: Aardbevingen in Groningen*. Opgehaald van RTV Noord: <https://www.rtvnoord.nl/aardbevingen>
- Spaink, E. (2017). *Gebiedsontwikkeling: Op zoek naar voorwaarden voor effectieve realisering*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Van Dale. (2018). *Van Dale*. Opgeroepen op 11 23, 2018, van Van Dale: https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/indicator#.W_fEGHtKiUk
- Van den Hof, J. (2006). *PPS in de polder. De betekenis van publiekprivate samenwerking voor de borging van duurzame ruimtelijke kwaliteit op Vinex-locaties*. Utrecht: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap.
- Van der Heijden, H. (2015). *Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen in Groningen*. Delft: University of Technology.
- Van der Krabben, E., & Lambooy, J. (1993). A theoretical framework for the functioning of the dutch property market. *Urban Studies*, 30(8), 1381-1397.
- Vulperhorst, L. (2009). *De vastgoedlezing 2009: Blindeman of coproducent?* Amsterdam: ASRE.

Bijlage 1: Rollen van actoren bij verschillende samenwerkingsvormen

VORMEN VAN GRONDBELEID



Overgenomen uit: Publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkelingen: sneller, beter en goedkoper (Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017).

Bijlage 2: Lijst met gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland

Gebiedsontwikkelingen in Noord Nederland						
Criteria voor gebiedsontwikkeling in deze scriptie:				- kent een openeinde structuur (eindbeeld is aan het begin niet bekend)		
				- gaat niet alleen over vastgoed maar ook over infrastructuur en openbare ruimte (praktisch: meer dan één straat bij een uitleggebied)		
				- kent geen vastgestelde kaders van tijd, geld en kwaliteit		
				- verbind functie, disciplines, partijen, belangen en geldstromen met elkaar, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van het gebied		
				- bedrijventerreinen en natuurontwikkeling worden uitgesloten in dit onderzoek		
				- nu actueel of in de afgelopen 10 jaar		
Provincie	gemeente	plaats	naam ontwikkeling	type2	grondeigendom	link
Drenthe	Aa en Hunze	Nooitgedacht	Nooitgedacht	uitleg	gemeente	http://www.nooitgedachtrolde.nl/Nooitgedacht
Drenthe	Aa en Hunze	Gasselte	herontwikkeling camp	uitleg	Brands bouw en ontv	https://www.aaenhunze.nl/Inwoners_verenig
Drenthe	Aa en Hunze	Gasselternijvi	Dwarsplaatsen Zuid	uitleg	Brands bouw en ontv	https://www.aaenhunze.nl/Inwoners_verenig
Drenthe	Assen	Assen	Kloosterveen	uitleg	gemeente	https://www.assen.nl/kloosterveen
Drenthe	Assen	Assen	Woonpark Diepstroete	binnenstedelijke herontwikkeling stad	vesteda	http://www.woonparkdiepstroeten.nl
Drenthe	Assen	Assen	Asselyn	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Credo Integrale Plan	https://www.nieuwbouw-in-assen.nl/project
Drenthe	Assen	Assen	Havenkwartier	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente	http://florijnas.com/projecten/havenkwartier
Drenthe	Borger-Odoorn	Valthermond	Plaats 62	uitleg	gemeente	https://www.borger-odoorn.nl/bouwen/nieuw
Drenthe	Borger-Odoorn	nieuw-buiner	Nieuw Veenlanden 2.	uitleg	gemeente	http://www.drentsehorn.nl/index.html
Drenthe	Borger-Odoorn	Borger	Daalkampen	uitleg	gemeente	https://www.borger-odoorn.nl/bouwen/nieuw
Drenthe	Borger-Odoorn	Drouwen	Tiekamp	uitleg	gemeente	https://www.borger-odoorn.nl/bouwen/nieuw
Drenthe	Borger-Odoorn	Buinen	De lijnstukken	uitleg	gemeente	https://www.borger-odoorn.nl/bouwen/nieuw
Drenthe	Coevorden	Coevorden	Ossehaar	uitleg	gemeente	https://www.coevorden.nl/bouwkwavels
Drenthe	Coevorden	Sleen	Jongbloed	uitleg	gemeente en Koener	https://www.coevorden.nl/sites/default/files
Drenthe	Coevorden	Coevorden	Holwert-Zuid	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente, BPD, Espr	https://www.nieuwbouwincoevorden.nl/
Drenthe	De Wolden	Kerkenveld	Kerkenveld-noord	uitleg	gemeente	https://www.dewolden.nl/bouwkwavels/kerke
Drenthe	De Wolden	Oosteinde	Oosteinde	uitleg	gemeente	https://www.dewolden.nl/bouwkwavels/ooste
Drenthe	Emmen	Emmen	Voormalig dierenpark	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	http://www.urhahn.com/ontwikkelkader-voc
Drenthe	Emmen	Angelslo	Oude meerdijk	uitleg	gemeente en Brands	http://www.oudemeerdijk.nl/
Drenthe	Emmen	Barger-Comp	Barger-Compascuum	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Emmen	Delftlanden	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Emmer-Comp	Emmer-Compascuum	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Emmen	Emmermeer	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Erica	Erica	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Klazienaveen	De Planeet	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Nieuw-Schoo	Nieuw-Schoonebeek	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Nieuw-Weer	Mandebroek	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Emmen	Rietlanden	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Schoonebeek	Schoonebeek	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Weiteveen	Weiteveen	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Emmen	Zwartemeer	Zwartemeer	uitleg	gemeente	https://gemeente.emmen.nl/bouwen-en-wo
Drenthe	Hoogeveen	Hoogeveen	De Kaap, Beukemaple	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente en Woonc	https://www.hoogeveen.nl/stadscentrum/Ro
Drenthe	Hoogeveen	Hoogeveen	Erflanden	uitleg	gemeente	https://www.hoogeveen.nl/Wonen_en_Leve
Drenthe	Hoogeveen	Hoogeveen	Mauritsplein	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	file:///hosted.local/dfs/home/sjo1_pvb.HOST
Drenthe	Hoogeveen	Nieuweroord	Nieuweroord	uitleg	gemeente	https://www.hoogeveen.nl/Wonen_en_Leve
Drenthe	Hoogeveen	Pesse	Pesse	uitleg	gemeente	https://www.hoogeveen.nl/Wonen_en_Leve
Drenthe	Hoogeveen	Stuifzand	Stuifzand	uitleg	gemeente	https://www.hoogeveen.nl/Wonen_en_Leve
Drenthe	Hoogeveen	Tiendeveen	Tiendeveen	uitleg	gemeente	https://www.hoogeveen.nl/Wonen_en_Leve
Drenthe	Meppel	Meppel	Nieuwveense landen	uitleg	gemeente	https://www.meppelwoont.nl/nieuwveense-
Drenthe	Meppel	Nijeveen	Danninghe Erve	uitleg	gemeente	file:///hosted.local/dfs/home/sjo1_pvb.HOST
Drenthe	Meppel	Meppel	Berggierslanden	uitleg	BPD, Brummelhuis, A	https://www.nieuwbouw-berggierslanden.nl
Drenthe	Meppel	Meppel	Het Vledder	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Synchroon en Koopm	http://hetvledder.nl/
Drenthe	Midden-Drenth	Beilen	centrumplan	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente, versnippe	https://www.middendrenthe.nl/website/Isu
Drenthe	Midden-Drenth	Hijken	Hijken	uitleg	gemeente	https://www.middendrenthe.nl/website/Isu
Drenthe	Midden-Drenth	Wijster	Wijster	uitleg	gemeente	https://www.middendrenthe.nl/website/Isu
Drenthe	Midden-Drenth	Hooghalen	Hooghalen	uitleg	gemeente	https://midden-drenthe.maps.arcgis.com/apr
Drenthe	Midden-Drenth	Hoogersmilde	Hoogersmilde	uitleg	gemeente	https://midden-drenthe.maps.arcgis.com/apr
Drenthe	Midden-Drenth	Zwiggelte	Zwiggelte	uitleg	gemeente	https://midden-drenthe.maps.arcgis.com/apr
Drenthe	Midden-Drenth	Witteveen	Witteveen	uitleg	gemeente	https://midden-drenthe.maps.arcgis.com/apr
Drenthe	Midden-Drenth	Nieuw Balling	Nieuw Ballinge	uitleg	gemeente	https://midden-drenthe.maps.arcgis.com/apr
Drenthe	Midden-Drenth	Beilen	Lievingsveld	uitleg	gemeente	https://www.cobouw.nl/bouwbreed/bouwbe
Drenthe	Noordenveld	peize	De lange streken	uitleg	gemeente	https://www.gemeentenoordenveld.nl/won
Drenthe	Noordenveld	Roden	De Boskamp	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	file:///hosted.local/dfs/home/sjo1_pvb.HOST
Drenthe	Noordenveld	Roden	Roderveld	uitleg	gemeente	https://www.gemeentenoordenveld.nl/won
Drenthe	Noordenveld	Een	Veldkampen	uitleg	gemeente	file:///hosted.local/dfs/home/sjo1_pvb.HOST
Drenthe	Noordenveld	Norg	Oosterveld	uitleg	gemeente	https://www.oosterveldnorg.nl/projecten/nc
Drenthe	Tynaarlo	Eelderwolde	Eelderwolde	uitleg	gemeente	https://www.thuisintynaarlo.nl/projecten/rie
Drenthe	Tynaarlo	Eelde	Grote Veen	uitleg	gemeente	https://www.thuisintynaarlo.nl/projecten/gr
Drenthe	Tynaarlo	De Groeve	Zuidoeverers	uitleg	gemeente	https://www.thuisintynaarlo.nl/projecten/zu
Drenthe	Westerveld	Diever	Kalterbroeken	uitleg	gemeente	https://www.gemeentewesterveld.nl/Inwon
Drenthe	Westerveld	Dwingeloo	Valderse	uitleg	gemeente	https://www.gemeentewesterveld.nl/inwon

Friesland	Achtkarspelen	Buitenpost	Mûnewyk	uitleg	gemeente	https://www.achtkarspelen.nl/inwoners-acht
Friesland	Achtkarspelen	Buitenpost	Paln Lutkepost	uitleg	gemeente	https://www.achtkarspelen.nl/inwoners-acht
Friesland	Achtkarspelen	Surhuisterveen	Vierstroomland	uitleg	versnipperd	https://www.flexibele-makelaar.nl/assets/ug
Friesland	Ameland	-	-	-	-	-
Friesland	Dantumadeel	Zwaagwesteii	De Westereen east	uitleg	gemeente	https://www.dantumadiel.frl/inwoners/bou
Friesland	De Friese Meré	Joure	Joure Zuid (A6/A7)	uitleg	gemeente	https://www.defriesemeren.nl/document/ph
Friesland	De Friese Meré	Balk	Op 'e Golfbaan	uitleg	gemeente	https://www.defryskemarren.nl/wonen/balk
Friesland	De Friese Meré	Joure	Wyldehoarne	uitleg	gemeente	https://www.defryskemarren.nl/wonen/jour
Friesland	De Friese Meré	Oudega	It stalt	uitleg	gemeente	https://www.defryskemarren.nl/wonen/oud
Friesland	De Friese Meré	Oudehaske	Oudehaske oost	uitleg	gemeente	https://www.defryskemarren.nl/wonen/oud
Friesland	De Friese Meré	Rottum	Nij Sân Rotten	uitleg	gemeente	https://www.defryskemarren.nl/wonen/rott
Friesland	De Friese Meré	Lemmer	Tramdijk oost	uitleg	gemeente	https://www.defryskemarren.nl/publicaties/i
Friesland	De Friese Meré	Delfstrahuize	Mooi Wetterwille	uitleg	Zwanenburg project	https://www.mooieplek.nl/vastgoed-project
Friesland	Dongeradeel	Dokkum	Trije Terpen	uitleg	gemeente	https://www.dongeradeel.nl/wonen-verkeer
Friesland	Dongeradeel	Ee	Koarte Bûn	uitleg	gemeente en Thus W	https://www.dongeradeel.nl/wonen-verkeer
Friesland	Dongeradeel	Oosternijkerk	Lou Sanen	uitleg	versnipperd	https://www.dongeradeel.nl/wonen-verkeer
Friesland	Ferwerderadeel	-	-	-	-	-
Friesland	Harlingen	Harlingen	Ludinga	uitleg	Ludinga Vastgoed	http://www.woneninludinga.nl/contact/
Friesland	Heerenveen	Heerenveen	Skoatterwâld	uitleg	gemeente	https://www.heerenveen.nl/kavel/kavels-sk
Friesland	Heerenveen	Heerenveen	Rietzanger	uitleg	Heijemans Woningbc	https://rietzangerheerenveen.nl/
Friesland	Heerenveen	Tjalleberd	De Eide	uitleg	gemeente	https://www.heerenveen.nl/kavel/kavels-tja
Friesland	Heerenveen	Jubbega	Jubbega	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	https://www.heerenveen.nl/kavel/kavels-jub
Friesland	Heerenveen	Oude- en Nie	Fjilden	uitleg	gemeente	https://www.heerenveen.nl/kavel/kavels-ou
Friesland	Kollumerland e	Kollum	Kollum	uitleg	Wodo vastgoed	http://www.wodovastgoed.com/kollum-kave
Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Zuidlanden	uitleg	Gemeente Leeuward	https://www.nieuwbouw-dezuidlanden.nl/?q
Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	voormalige LPF locatie	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Convent Holdings	https://www.leeuwarden.nl/file/754/dow
Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Herontwikkeling Vei	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Woon Friesland	https://www.weusthuis.nl/projecten/heront
Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Nieuw Zaailand	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente	http://www.nieuwzaailand.nl/
Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Blitsaerd	uitleg	gemeente Leeuward	https://www.blitsaerd.nl/home/wat-is-blitsa
Friesland	Leeuwarden	Leeuwarden	Wiarda	uitleg	Gemeente Leeuward	https://www.waerriekwiarda.nl/
Friesland	Ooststellingw	Langedijke	Langedijke	uitleg	gemeente	https://www.ooststellingwerf.nl/bewoners-t
Friesland	Ooststellingw	Elsloo	Elsloo	uitleg	gemeente	https://www.ooststellingwerf.nl/bewoners-t
Friesland	Ooststellingw	Donkerbroek	Donkerbroek-west	uitleg	gemeente	https://www.ooststellingwerf.nl/bewoners-t
Friesland	Ooststellingw	Appelscha	Klein Appelscha	binnenstedelijke herontwikkeling dor	De Eendracht Project	https://www.krooze-partners.nl/nieuws/pla
Friesland	Opsterland	Gorredijk	Loevestein	uitleg	gemeente	https://www.opsterland.nl/inwoners/Wonen
Friesland	Opsterland	Hemrik	Ikesingel	uitleg	gemeente	https://www.opsterland.nl/inwoners/Wonen
Friesland	Opsterland	Tijnje	Riperwalden	uitleg	gemeente	https://www.opsterland.nl/inwoners/Wonen
Friesland	Opsterland	Ureterp	De Hege Kamp	uitleg	gemeente	https://www.opsterland.nl/inwoners/Wonen
Friesland	Opsterland	Wijnjewoude	De Heide	uitleg	gemeente	https://www.opsterland.nl/inwoners/Wonen
Friesland	Samllingerland	Drachten	Vrijburgh	uitleg	gemeente	https://www.smallingerland.nl/Vrijburgh
Friesland	Samllingerland	Boornbergum	Middelgeast	uitleg	gemeente	https://www.smallingerland.nl/Middelgeast
Friesland	Samllingerland	Opeinde	Middelgeast	uitleg	gemeente	https://www.smallingerland.nl/De-Peinder-N
Friesland	Samllingerland	Drachten	Park Suyderwijk	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Volker Wessels Vastg	http://www.parksuyderwijk.nl/park-suyderw
Friesland	Schiermonniko	-	-	-	-	-
Friesland	Súdwest-Fryslé	Sneek	Harinxmaland	uitleg	gemeente	https://www.harinxmaland.nl/
Friesland	Súdwest-Fryslé	Sneek	Houke Poort	uitleg	gemeente	file://hosted.local/dfs/home/sjo1_pvb.HOST
Friesland	Súdwest-Fryslé	Sneek	Poort van Sneek	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Van wonen	https://www.poortvansneek.nl/koopwoning
Friesland	Súdwest-Fryslé	Reard	Reard	uitleg	gemeente	http://www.woneninsudwestfryslan.nl/Vrije
Friesland	Súdwest-Fryslé	Tsjerkemar	Oudega	uitleg	gemeente	http://www.woneninsudwestfryslan.nl/Vrije
Friesland	Súdwest-Fryslé	Witmarsum	De Dôle	uitleg	gemeente	http://www.woneninsudwestfryslan.nl/Vrije
Friesland	Terschelling	-	-	-	-	-
Friesland	Tietjerksterade	Aldtsjerk	Aldtsjerk Foarút	uitleg	stichting Aldtsjerk Fo	http://www.aldtsjerkfoarut.nl/wat-willen-we
Friesland	Tietjerksterade	Grou	Herontwikkeling Ness	binnenstedelijke herontwikkeling dor	Haenes	https://www.haenes.nl/herontwikkeling-nes
Friesland	Tietjerksterade	Garyp	Garyp	uitleg	gemeente	https://www.tytsjerksteradiel.nl/inwoners-t
Friesland	Tietjerksterade	Hurdegaryp	Hurdegaryp	uitleg	gemeente	https://www.tytsjerksteradiel.nl/inwoners-t
Friesland	Tietjerksterade	Suward	Suward	uitleg	gemeente	https://www.tytsjerksteradiel.nl/inwoners-t
Friesland	Tietjerksterade	Tytsjerk	De Krite	uitleg	gemeente	https://www.tytsjerksteradiel.nl/inwoners-t
Friesland	Vlieland	-	-	-	-	-
Friesland	Waadhoeke	Franeke	Elfstedenwijk	uitleg	BPD	https://www.nieuwbouw-elfstedenwijk.nl/s
Friesland	Waadhoeke	Berlikum	Polle	uitleg	LontPlan, FrisoPlan, \	http://www.berlikum.com/voorzieningen/de
Friesland	Waadhoeke	Berltsum	Polle	uitleg	LontPlan, FrisoPlan, \	https://depollieberltsum.nl/contact
Friesland	Waadhoeke	Minnertsga	Groot Hermana	uitleg	gemeente	http://www.grooothermana.nl/groot-hermana
Friesland	Weststellingw	Noordwolde	locatie Renbaanschool	uitleg	gemeente	https://www.weststellingwerf.nl/inwoners/r
Friesland	Weststellingw	Oldeholtpad	Wediekamp	uitleg	gemeente	https://www.weststellingwerf.nl/inwoners/c
Friesland	Weststellingw	Wolvega	Lindewijk	uitleg	gemeente	http://www.lindewijk.nl/

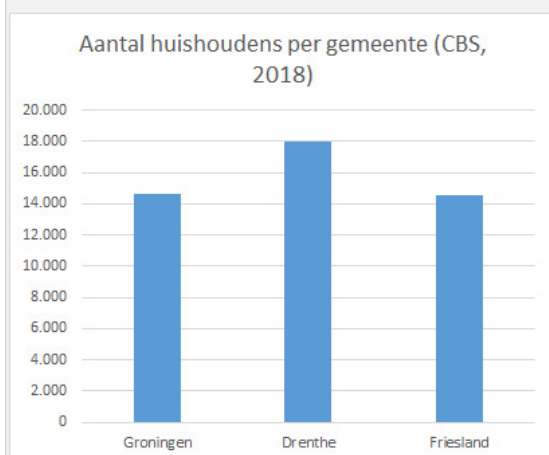
Groninger Appingedam	Appingedam	voormalig fabrieksterre	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente	http://www.bbn.nl/gebiedsontwikkeling/pro
Groninger Bedum	Bedum	voormalig terein gasfa	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	https://www.bedum.nl/loket/bekendmaking
Groninger Bedum	Bedum	Ter Laan	uitleg	gemeente	https://www.bedum.nl/plannen-en-projecte
Groninger De Marne	Ulrum	plan trekweg	uitleg	gemeente	https://www.demarne.nl/wonen-en-leven/t
Groninger Delfzijl	Delfzijl	Kwelderland	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	https://www.delfzijl.nl/inwoners/nieuwbouw
Groninger Eemsmond	Uithuizen	Almersma	uitleg	gemeente	https://www.eemsmond.nl/inwoners/bouw
Groninger Eemsmond	Uithuizerme	Scherphoorn Noord	uitleg	gemeente	https://www.eemsmond.nl/inwoners/bouw
Groninger Eemsmond	Warfum	De Laan Zuid	uitleg	gemeente	https://www.eemsmond.nl/inwoners/bouw
Groninger Groningen	Groningen	Ciboga	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente	http://ebbingekwartier.nl
Groninger Groningen	Groningen	herontwikkeling zuidz	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente	https://www.groningspoorzoon.nl/nieuws
Groninger Groningen	Groningen	Meerstad	uitleg	gemeente, versnippe	https://www.meerstad.eu/
Groninger Groningen	Groningen	Suikerunie	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente	http://www.ploegid3.nl/
Groninger Groningen	Groningen	Eemkanaalzone (noor	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente, VanWone	https://www.lefrier.nl/over-lefrier/nieuws-en
Groninger Groningen	Groningen	Westerwal (EnCeHa	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Van Ommen & De Gro	https://www.westerwal-groningen.nl/
Groninger Groningen	Groningen	Europapark (incl. Help	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente	https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel
Groninger Groningen	Groningen	Helpemaar	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Volker Wessels Vastg	https://www.helpemaar.nl/
Groninger Groningen	Groningen	Kempkesberg	binnenstedelijke herontwikkeling stad	VolkerWessels Vastg	https://wonenopdekempkensberg.nl/?gclid=
Groninger Groningen	Groningen	herontwikkeling Oost	binnenstedelijke herontwikkeling stad	gemeente, versnippe	-
Groninger Groningen	Groningen	Eemskwartier	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Heijmans	https://www.heijmans.nl/nl/projecten/eems
Groninger Groningen	Groningen	Grunobuurt	binnenstedelijke herontwikkeling stad	Nijestee	https://www.grunobuurt.nl/
Groninger Groningen	Groningen	Reitdiep	uitleg	gemeente	https://gemeente.groningen.nl/nieuwbouw-i
Groninger Groningen	Groningen	De Meeuwen	binnenstedelijke herontwikkeling stad	VanWonen	https://www.wonenindemeeuwen.nl/
Groninger Groningen	Groningen	De Held	uitleg	versnipperd	https://nl.wikipedia.org/wiki/De_Held
Groninger Grootegast	Grootegast	t Roblespark	uitleg	gemeente	https://www.grootegast.nl/wonen/t-roblespa
Groninger Grootegast	Opende	Drachtsterweg	uitleg	gemeente	https://www.roderveld.nl/woonlocaties/drac
Groninger Grootegast	Oldekerk	Kroonsfeld	uitleg	gemeente	https://www.grootegast.nl/wonen/nieuwbou
Groninger Haren	Haren	Het Harenholt	uitleg	gemeente, Heijmans	https://www.hetharenholt.nl/bouwen-of-k
Groninger Leek	Leek	Oostindie	uitleg	gemeente	https://www.woneninleek.nl/wonen/oostinc
Groninger Loppersum	Loppersum	Over de Wijmers	uitleg	gemeente	https://www.loppersum.nl/wonen-leven/wo
Groninger Loppersum	Middelstum	Zuidrand	uitleg	gemeente	https://www.loppersum.nl/wonen-leven/wo
Groninger Loppersum	Loppersum	vervangende nieuwb	binnenstedelijke herontwikkeling dor	versnipperd	-
Groninger Marum	Marum	Field of dreams	uitleg	gemeente	http://www.marumfieldofdreams.nl/#page_1
Groninger Midden-Gronir	Meeden	Burgemeester Venem	uitleg	gemeente	https://www.menterwolde.info/nieuws/mee
Groninger Midden-Gronir	Hoogezand	Vosholen	uitleg	CV: BPD, Bemog, Van	https://www.nieuwbouw-vosholen.nl/?gclid=
Groninger Midden-Gronir	Sappemeer	Ijsbaanlocatie	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	http://www.ijsbaan-sappemeer.nl/wp/proje
Groninger Midden-Gronir	hoogezand	Julianapark	binnenstedelijke herontwikkeling dor	gemeente	https://www.midden-groningen.nl/plannen-j
Groninger Midden-Gronir	Muntendam	Tolweg	uitleg	gemeente	https://www.midden-groningen.nl/plannen-j
Groninger Oldambt	Scheemda	Randstede	binnenstedelijke herontwikkeling dor	woningcorporatie Ac	https://woningzoeken.acantus.nl/Woning/De
Groninger Oldambt	Blauwestad	Blauwestad	uitleg	gemeente en provin	https://nl.wikipedia.org/wiki/Blauwestad_(p
Groninger Pekela	Nieuwe Peke	Roomse buurt	binnenstedelijke herontwikkeling dor	woningcorporatie Ac	https://woningzoeken.acantus.nl/Woning/De
Groninger Stadskanaal	Musselkanaal	Florawijk Musselkana	binnenstedelijke herontwikkeling dor	versnipperd	https://www.lefrier.nl/over-lefrier/nieuws-en
Groninger Stadskanaal	Stadskanaal	Krommewijk	uitleg	BPD	https://www.nieuwbouw-krommewijk.nl/
Groninger Stadskanaal	Stadskanaal	Molenwijk	uitleg	gemeente	https://stadskanaal.maps.arcgis.com/apps/M
Groninger Stadskanaal	Stadskanaal	Landschappelijk wone	uitleg	gemeente	https://stadskanaal.maps.arcgis.com/apps/M
Groninger Stadskanaal	Alteveer	Blauwe kamer	uitleg	gemeente	https://stadskanaal.maps.arcgis.com/apps/M
Groninger Ten Boer	Ten Boer	Dijkhorn	uitleg	gemeente	http://wonenintenenboer.nl/projecten/kavels-i
Groninger Veendam	Veendam	Buitenwoel	uitleg	gemeente	http://www.buitenwoel-veendam.nl/kavela
Groninger Veendam	Veendam	Woellust	uitleg	gemeente	https://woellust.nl/kavels
Groninger Westerwolde	-	-	-	-	-
Groninger Winsum	Baflo	Oosterhuizen	uitleg	Plegt-Vos	http://www.baflo-oosterhuizen.nl/woningen
Groninger Winsum	Winsum	Munster	uitleg	gemeente, Credo en	http://www.woneninmunster.nl/
Groninger Zuidhorn	Zuidhorn	oostergast	uitleg	Plegt-Vos, gemeente	https://www.deoostergast-zuidhorn.nl/kavel
Groninger Zuidhorn	Zuidhorn	Zuiderzon	binnenstedelijke herontwikkeling dor	Trebbe	http://www.woneninzuiderson.nl/kavels/kay

Het bureauonderzoek is uitgevoerd door per gemeente gericht te zoeken naar gebiedsontwikkelingen, uitbreidingen, herontwikkelingen, woningbouw, etc. De meeste gemeenten hebben geen overzicht van gebiedsontwikkelingen binnen hun gemeente. Achter elke ontwikkeling is de bron genoteerd. Auteur pretendeert niet dat bovenstaande lijst volledig is. Vooral ontwikkelingen in de periode pre-crisis zijn moeilijk vindbaar, doordat websites niet meer bestaan of informatie nooit goed beschikbaar geweest is. Toch wordt wel verwacht dat de lijst de werkelijkheid goed benadert. De gemeenten publiceren voor de periode 'nu' veel over gebiedsontwikkeling op internet gezien de relatief grote impact op een groot aantal mensen. Dit maakt de kans weer kleiner dat er gebiedsontwikkelingen missen.

Bijlage 3: Analyse gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland



Analyse: gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland



	Groningen	%	Drenthe	%	Friesland	%	TOTAAL	%
Gebiedsontwikkelingen: uitleg	30	23%	51	38%	52	39%	133	100%
Gebiedsontwikkelingen: binnenstedelijke herontwikkeling	22	55%	10	25%	8	20%	40	100%
Gebiedsontwikkelingen: binnenstedelijke herontwikkeling dorp	9	53%	5	29%	3	18%	17	100%
Gebiedsontwikkelingen: binnenstedelijke herontwikkeling stad	13	57%	5	22%	5	22%	23	100%

	Groningen	%	Drenthe	%	Friesland	%	TOTAAL	%
Grondeigendom: gemeente	30	25%	50	42%	40	33%	120	100%
	58%		82%		67%		69%	
Grondeigendom: gemeente en markt(en)	6	40%	5	33%	4	27%	15	100%
	12%		8%		7%		9%	
Grondeigendom: marktpartij(en)	16	42%	6	16%	16	42%	38	100%
	31%		10%		27%		22%	
TOTAAL	52	30%	61	35%	60	35%	173	100%
	100%		100%		100%		100%	

	Groningen	%	Drenthe	%	Friesland	%	TOTAAL	%
Gebiedsontwikkelingen: binnenstedelijke herontwikkeling dorp	9	53%	5	29%	3	18%	17	100%
	17%		8%		5%		10%	
Gebiedsontwikkelingen: binnenstedelijke herontwikkeling stad	13	57%	5	22%	5	22%	23	100%
	25%		8%		8%		13%	
Gebiedsontwikkelingen: uitleg	30	23%	51	38%	52	39%	133	100%
	58%		84%		87%		77%	
TOTAAL	52	30%	61	35%	60	35%	173	100%
	100%		100%		100%		100%	

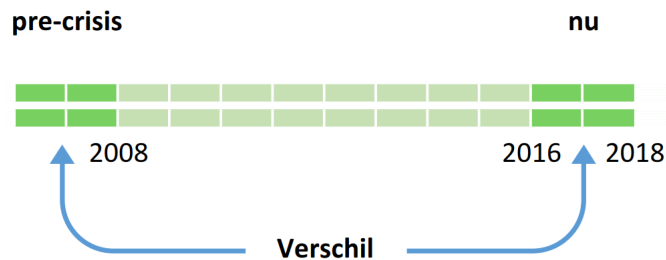
Bijlage 4: Vragenlijst enquête

Gebiedsontwikkeling: pakken we het nu anders aan?

* Required

Hartelijk dank voor het deelnemen aan deze enquête.

De enquête zal gaan over de verschillen in de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen de perioden nu (2016-2018) en voor de crisis (< 2008).



1. Bij wat voor soort organisatie bent u nu werkzaam? *

Mark only one oval.

- ☐ gemeente
- ☐ provincie
- ☐ adviesbureau
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ overig

2. Heeft u bij een ander soort organisatie gewerkt binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in de afgelopen 15 jaar? zo ja, waar *

Mark only one oval.

- ☐ nee, ik ben bij één soort organisatie werkzaam geweest
- ☐ gemeente
- ☐ provincie
- ☐ adviesbureau
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ overig

3. In welke gemeente(n) bent u werkzaam geweest binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in de afgelopen 15 jaar? *

4. Bij welk type ontwikkelingen bent u voornamelijk betrokken? (meerdere antwoorden mogelijk) *

Check all that apply.

- ☐ Binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen
- ☐ uitleggebieden

5. Hoe lang bent u werkzaam binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling? *

Mark only one oval.

- ☐ 0 tot 5 jaar *Skip to question 52.*
- ☐ 5 tot 10 jaar *Skip to question 52.*
- ☐ 10 tot 15 jaar
- ☐ 15 jaar of langer

De volgende vragen gaan over de verandering van de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen nu (2016-2018) en voor de crisis (<2008). De antwoorden die u geeft gaan over úw ervaring met gebiedsontwikkeling. Het beantwoorden van de vragen wordt makkelijker als u een specifieke gebiedsontwikkeling kiest waar u actief bij betrokken was. Als u tijdens beide perioden bij dezelfde ontwikkeling betrokken was kiest u dan voor deze ontwikkeling.

6. Voor welke gebiedsontwikkeling beantwoordt u de vragen over de periode voor de crisis (<2008)?

7. Voor welke gebiedsontwikkeling beantwoord u de vragen over de huidige periode (2016-2018)?

8. Het is nu moeilijker om geld te lenen dan voor de vorige crisis. Heeft dit invloed op de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal geen invloed	☐	☐	☐	☐	☐	heel veel invloed

9. Is de rol van de gemeente nu meer sturend of faciliterend aan de participanten van de gebiedsontwikkeling? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
vooral sturend	☐	☐	☐	☐	☐	vooral faciliterend

10. Zijn de opgaven voor gebiedsontwikkeling nu complexer geworden? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
veel minder complex	☐	☐	☐	☐	☐	veel complexer

11. Is de omvang van de gebiedsontwikkelingen groter of kleiner geworden ? *

Mark only one oval.

1 2 3 4 5

veel kleiner ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ veel groter

12. Is de kennis over gebiedsontwikkeling in uw organisatie gegroeid in de afgelopen 15 jaar? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
veel minder kennis	☐	☐	☐	☐	☐	veel meer kennis

13. Vindt u dat gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied makkelijker of moeilijker is geworden? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
veel makkelijker	☐	☐	☐	☐	☐	veel moeilijker

14. Is het door de aangepaste regelgeving makkelijker of moeilijker geworden om een gebied te ontwikkelen? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
veel makkelijker	☐	☐	☐	☐	☐	veel moeilijker

15. Wordt tijdelijk gebruik van grond of vastgoed nu meer of minder ingezet? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
veel minder	☐	☐	☐	☐	☐	veel meer

16. Worden er ten opzichte van voor de crisis nieuwe financieringsvormen toegepast voor gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan crowdfunding, revolving funds, etc. *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet	☐	☐	☐	☐	☐	heel vaak

17. Zijn de grondprijzen voor woningbouw nu hoger of lager dan voor de vorige economische crisis? *

Mark only one oval.

- ☐ <10% lager
- ☐ 0-10% lager
- ☐ gelijk
- ☐ 0-10% hoger
- ☐ >10% hoger
- ☐ weet ik niet

De volgende vragen worden steeds twee keer gesteld. Eerst gaat de vraag over 'nu' (2016-2018), vervolgens wordt dezelfde vraag gesteld over de periode voor de crisis (<2008).

24. **Nu (2016-2018): Hoe belangrijk is duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

25. **Voor de crisis (<2008): Hoe belangrijk was duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

26. **Nu (2016-2018): Hoe groot is het belang van de gemeente om financieel rendement te maken in gebiedsontwikkelingen? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

27. **Voor de crisis (<2008): Hoe groot was het belang van de gemeente om rendement te maken in gebiedsontwikkelingen? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

28. **Nu (2016-2018): Wie is voornamelijk eigenaar van de grond van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

29. **Voor de crisis (<2008): Wie was voornamelijk eigenaar van de grond van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken was? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

30. **Nu (2016-2018): Wie neemt het initiatief voor een gebiedsontwikkeling bij ontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

31. **Voor de crisis (<2008): Wie nam het initiatief voor een gebiedsontwikkeling bij ontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

32. **Nu (2016-2018): Wie is het meest bepalend voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

33. **Voor de crisis (<2008): Wie was het meest bepalend voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

34. **Nu (2016-2018): Wie maakt de beslissingen binnen de organisatie van de gebiedsontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ de meeste beslissingen worden gezamenlijk genomen

35. **Voor de crisis (<2008): Wie maakte de beslissingen binnen de organisatie van de gebiedsontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ de meeste beslissingen werden gezamenlijk genomen

36. **Nu (2016-2018): Uit welke samenwerkingsverbanden bestaan de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeentelijke zelfrealisatie
- ☐ zelfrealisatie
- ☐ bouwclaimmodel
- ☐ consessiemodel
- ☐ joint-venture / GEM
- ☐ anders

37. **Voor de crisis (<2008): Uit welke samenwerkingsverbanden bestonden de gebiedsontwikkelingen waar u betrokken bij was? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeentelijke zelfrealisatie
- ☐ zelfrealisatie
- ☐ bouwclaimmodel
- ☐ consessiemodel
- ☐ joint-venture / GEM
- ☐ anders

38. **Nu (2016-2018): Is de organisatie waarvoor u werkt meestal eigenaar van de grond waar de gebiedsontwikkelingen plaatsvinden? ***

Mark only one oval.

- ☐ ja
- ☐ nee

39. **Voor de crisis (<2008): Was de organisatie waarvoor u werkt meestal eigenaar van de grond waar de gebiedsontwikkelingen plaatsvinden? ***

Mark only one oval.

- ☐ ja
- ☐ nee

40. **Nu (2016-2018): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verloopt? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet transparant	☐	☐	☐	☐	☐	heel transparant

41. Voor de crisis (<2008): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verliep? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet transparant	☐	☐	☐	☐	☐	heel transparant

42. Nu (2016-2018): Hoe groot is de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en) *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel klein	☐	☐	☐	☐	☐	heel groot

43. Voor de crisis (<2008): Hoe groot was de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en) *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel klein	☐	☐	☐	☐	☐	heel groot

44. Nu (2016-2018): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd verloopt? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel organisch	☐	☐	☐	☐	☐	heel gestructureerd

45. Voor de crisis (<2008): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd verliep? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel organisch	☐	☐	☐	☐	☐	heel gestructureerd

46. Nu (2016-2018): Hoe zou u de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkelingen willen omschrijven? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel vrij	☐	☐	☐	☐	☐	sterk ingekaderd

47. Voor de crisis (<2008): Hoe zou u de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkelingen voor 2008 willen omschrijven? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel vrij	☐	☐	☐	☐	☐	sterk ingekaderd

48. Nu (2016-2018): Waar ligt de focus op bij een aanbesteding binnen een gebiedsontwikkeling? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
alleen op geld	☐	☐	☐	☐	☐	alleen op kwaliteit

49. Voor de crisis (<2008): Waar lag de focus op bij een aanbesteding binnen een gebiedsontwikkeling? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
alleen op geld	☐	☐	☐	☐	☐	alleen op kwaliteit

50. Nu (2016-2018): Wat is de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? *

Mark only one oval per row.

	heel passief	passief	neutraal	actief	heel actief	niet betrokken bij de gebiedsontwikkeling(en)
gemeente als grondeigenaar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
private partij als grondeigenaar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gemeente (publieke rol)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gebiedsregisseur / procesmanager	☐	☐	☐	☐	☐	☐
stedenbouwkundige	☐	☐	☐	☐	☐	☐
belegger	☐	☐	☐	☐	☐	☐
eindgebruiker	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ontwikkelaar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
woningbouwcorporatie	☐	☐	☐	☐	☐	☐

51. Voor de crisis (<2008): Wat was de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken was? *

Mark only one oval per row.

	heel passief	passief	neutraal	actief	heel actief	niet betrokken bij de gebiedsontwikkeling(en)
gemeente als grondeigenaar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
private partij als grondeigenaar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gemeente (publieke rol)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
gebiedsregisseur / procesmanager	☐	☐	☐	☐	☐	☐
stedenbouwkundige	☐	☐	☐	☐	☐	☐
belegger	☐	☐	☐	☐	☐	☐
eindgebruiker	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ontwikkelaar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
woningbouwcorporatie	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Skip to question 70.

De volgende vragen gaan over de huidige periode waarin het economisch weer goed gaat in Nederland. De antwoorden die u geeft gaan over úw ervaring met gebiedsontwikkeling. Het beantwoorden van de vragen wordt makkelijker als u een specifieke gebiedsontwikkeling kiest waar u bij betrokken bent.

52. Voor welke gebiedsontwikkeling beantwoord u de vragen over de huidige periode (2016-2018)?

53. **Wordt tijdelijk gebruik van gronden of vastgoed ingezet als marketingtool om een gebied identiteit te geven? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet	☐	☐	☐	☐	☐	heel vaak

54. **Wat is het belang van marketing/branding voor het slagen van een gebiedsontwikkeling? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

55. **Hoe belangrijk is het om nieuwe technologieën te gebruiken bij de aanpak van gebiedsontwikkeling? Denk hierbij aan virtual reality, BIM, etc. ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

56. **Hoe belangrijk is duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

57. **Hoe groot is het belang van de gemeente om rendement te maken in gebiedsontwikkelingen? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal niet belangrijk	☐	☐	☐	☐	☐	heel belangrijk

58. **Wie is voornamelijk eigenaar van de grond van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

59. **Wie neemt het initiatief voor een gebiedsontwikkeling bij ontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

60. **Wie is het meest bepalend voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ anders

61. **Wie maakt de beslissingen binnen de organisatie van de gebiedsontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeente
- ☐ ontwikkelaar
- ☐ woningbouwcorporatie
- ☐ belegger
- ☐ eindgebruiker
- ☐ de meeste beslissingen worden gezamenlijk genomen

62. **Uit welke samenwerkingsverbanden bestaan de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (meerdere antwoorden mogelijk) ***

Check all that apply.

- ☐ gemeentelijke zelfrealisatie
- ☐ zelfrealisatie
- ☐ bouwclaimmodel
- ☐ consessiemodel
- ☐ joint-venture / GEM
- ☐ anders

63. **Is de organisatie waarvoor u werkt meestal eigenaar van de grond waar de gebiedsontwikkelingen plaatsvinden? ***

Mark only one oval.

- ☐ ja
- ☐ nee

64. **Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verloopt? ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel transparant	☐	☐	☐	☐	☐	helemaal niet transparant

65. **Hoe groot is de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en) ***

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel klein	☐	☐	☐	☐	☐	heel groot

66. Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd verloopt? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
heel organisch	☐	☐	☐	☐	☐	heel gestructureerd

67. Hoe zou u de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkelingen willen omschrijven? *

Mark only one oval.

1 2 3 4 5

heel vrij ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sterk ingekaderd

68. Waar ligt de focus op bij een aanbesteding binnen een gebiedsontwikkeling? *

Mark only one oval.

1 2 3 4 5

alleen op geld ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ alleen op kwaliteit

69. Wat is de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? *

Mark only one oval per row.

[illegible]

De laatste vragen gaan over de invloed van recente gebeurtenissen en lokale omstandigheden die van invloed zijn op gebiedsontwikkeling.

70. Heeft gasloosbouwen invloed op de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling? *

Mark only one oval.

	1	2	3	4	5	
helemaal geen invloed	☐	☐	☐	☐	☐	heel veel invloed

71. Verwacht u dat met de komst van de nieuwe Omgevingswet gebiedsontwikkelen makkelijker of moeilijker wordt? *

Mark only one oval.

1 2 3 4 5

veel makkelijker ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ veel moeilijker

72. Heeft u wel eens gebruik gemaakt van de Crisis- en Herstelwet? *

Mark only one oval.

- ☐ ja
- ☐ nee Skip to question 74.
- ☐ ik ben niet bekend met deze wet Skip to question 74.

73. Heeft de Crisis- en Herstelwet ervoor gezorgd dat het proces sneller is verlopen? *

Mark only one oval.

- ☐ > 2 maanden langzamer
- ☐ 0-2 maanden langer
- ☐ geen invloed
- ☐ 0-2 maanden sneller
- ☐ > 2 maanden sneller
- ☐ weet ik niet

74. Heeft aardbevingsproblematiek invloed op gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? *

Mark only one oval.

- ☐ ja
- ☐ nee Skip to question 77.

75. Waarop heeft aardbevingsproblematiek invloed? *

Mark only one oval per row.

	helemaal geen invloed	bijna geen invloed	weet ik niet / neutraal	redelijk veel invloed	heel veel invloed
De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling	☐	☐	☐	☐	☐
De vraag naar nieuwe ontwikkelingen in het gebied	☐	☐	☐	☐	☐
De organisatievorm binnen de gebiedsontwikkeling	☐	☐	☐	☐	☐
De doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling	☐	☐	☐	☐	☐
De grondprijs	☐	☐	☐	☐	☐

76. Wanneer is de aardbevingsproblematiek van invloed geworden? (Vul een jaartal in)

77. Heeft krimp invloed gehad op gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken was? *

Mark only one oval.

- ☐ ja
- ☐ nee Skip to question 80.

78. Waarop heeft krimp invloed? *

Mark only one oval per row.

	helemaal geen invloed	bijna geen invloed	weet ik niet / neutraal	redelijk veel invloed	heel veel invloed
De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling	☐	☐	☐	☐	☐
De vraag naar nieuwe ontwikkelingen in het gebied	☐	☐	☐	☐	☐
De organisatievorm binnen de gebiedsontwikkeling	☐	☐	☐	☐	☐
De doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling	☐	☐	☐	☐	☐
De grondprijs	☐	☐	☐	☐	☐

79. Wanneer is krimp van invloed geworden? (Vul een jaartal in)

80. Wat is het meest veranderd in de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen nu (2016-2018) en de periode voor de crisis (< 2008)?

81. Wat zou moeten veranderen binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling?

82. Wat is uw huidige rol/functie bij gebiedsontwikkeling? *

83. In welk jaartal bent u geboren?

84. wat is uw geslacht?

Mark only one oval.

- ☐ man
☐ Vrouw
☐ Zeg ik liever niet

Hartelijk dank voor het invullen van de enquête.

85. Heeft u nog vragen of opmerkingen over deze enquête?

86. Wilt u de resultaten van het onderzoek ontvangen? Vul dan hier uw email-adres in:

Bijlage 5: Analyse van de enquête

4.1 uitnodigen van de populatie

Er zijn 108 uitnodigingen verstuurd voor de enquête. 63 uitnodigingen zijn persoonlijk via e-mail of LinkedIn verstuurd. 55 uitnodigingen zijn verstuurd naar algemene emailadressen.

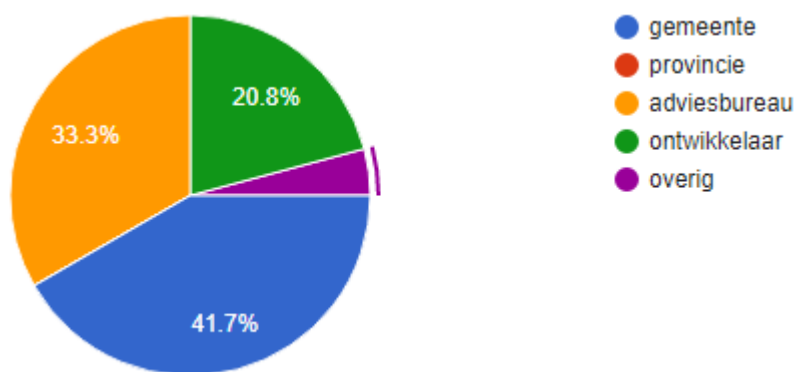
De populatie bestaat uit mensen die werken voor gemeenten, adviesbureaus en gebiedsontwikkelaars. De omvang van de populatie is onbekend. De vragen gaan over twee perioden, 'pre-crisis' en 'nu'. Bij het uitnodigen van specifieke personen is geprobeerd personen uit te nodigen die in beide perioden werkzaam waren in gebiedsontwikkeling. Hierbij is gebruik gemaakt van de lijst met gebiedsontwikkelingen in bijlage 2. Op de meeste websites van de gebiedsontwikkelingen zijn bedrijfsnamen, betrokken gemeenten en/of betrokken professionals gevonden. Als de professional zelf niet op de website vermeld stond is via de websites van de bedrijven, gemeenten en/of LinkedIn achterhaald wie betrokken was. Als dit nog steeds geen persoon opleverde is gebruik gemaakt van het algemene e-mailadres van de marktpartij of gemeente. Er zijn 48 uitnodigingen naar adviseurs en gebiedsontwikkelaars gestuurd. Deze mensen zijn veelal werkzaam voor verschillende gemeenten, niet altijd alleen maar georiënteerd op Noord-Nederland. Geprobeerd is om de personen te bereiken die werkzaam zijn of zijn geweest voor gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Dit is gedaan door specifiek mensen uit te nodigen en zo min mogelijk gebruikt te maken van algemene e-mailadressen. De adviesbureaus en gebiedsontwikkelaars zijn gekozen op basis van het onderzoek naar gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland (zie paragraaf 3.1). Per ontwikkeling is gekeken welke partijen betrokken zijn of waren. Er zijn meer gemeenten dan adviseurs en gebiedsontwikkelaars betrokken bij gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland. Dit komt doordat adviseurs en gebiedsontwikkelaars meestal voor meerdere gemeenten werken en omdat er veel gebiedsontwikkelingen zijn waar geen adviseurs bij betrokken worden en waar gebiedsontwikkelaars geen positie hebben. Er zijn 60 uitnodigingen naar 46 gemeenten gestuurd. Dit is naar alle gemeenten waar gebiedsontwikkeling plaatsvindt volgens het onderzoek in paragraaf 3.1. Grotere gemeenten en gemeenten waar meer ontwikkelingen plaatsvinden hebben extra uitnodigingen gekregen (specifieke personen).

Op deze wijze is geprobeerd een goede afspiegeling van de populatie van mensen die werkzaam zijn in het vakgebied gebiedsontwikkeling te krijgen.

4.2. Samenstelling van de respondenten

Er zijn totaal 24 mensen die de enquête ingevuld hebben. De enquête heeft 20 dagen online gestaan. In deze periode zijn 2 herinneringen verstuurd om de respons te verhogen. De respons is voldoende om onderstaande analyse te maken.

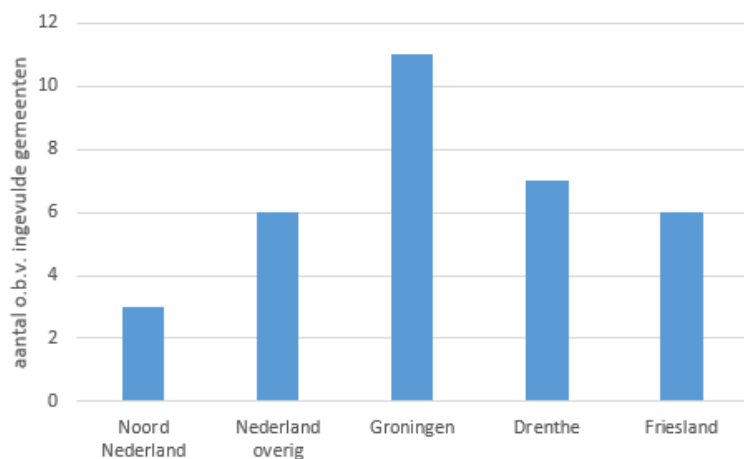
De respondenten zijn redelijk goed verdeeld. De exacte verdeling van de populatie is niet bekend, maar gezien gemeenten het meeste betrokken zijn bij gebiedsontwikkelingen in het Noorden, adviseurs gemeenten en ontwikkelaars adviseren en gebiedsontwikkelaars in de minderheid zijn is de verdeling van 42% gemeenten, 33% adviesbureaus en 21% ontwikkelaar goed.



Figuur 18: verdeling van respondenten per organisatie

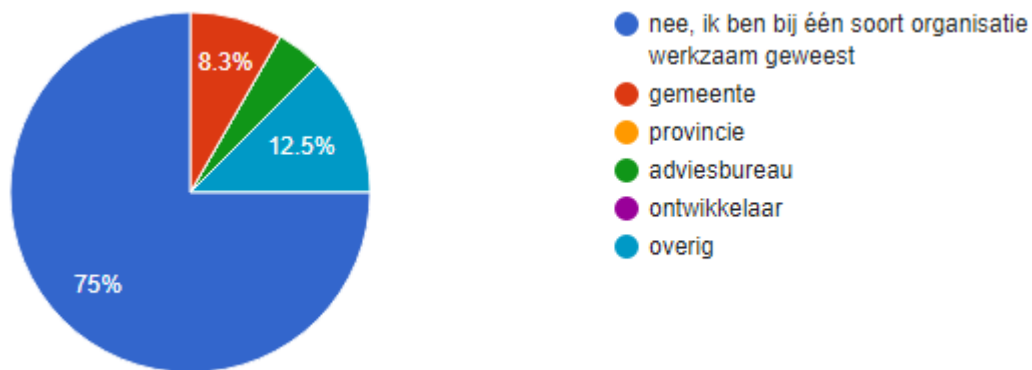
Op basis van de vraag “In welke gemeente(n) bent u werkzaam geweest binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in de afgelopen 15 jaar?” kan gesteld worden dat de respondenten werkzaam zijn in Noord-Nederland. Bij slechts 4 van de 24 respondenten is dit niet duidelijk. De enquêtes zijn gericht gesteld aan personen of organisaties in Noord-Nederland. Dit resultaat is daarom niet verrassend.

Op basis van de antwoorden (ingevulde gemeenten) is figuur 19 opgesteld. De respondenten zijn soms werkzaam in meerdere gemeenten en dus ook in meerdere provincies. Een aantal respondenten heeft ‘Noord-Nederland’ geantwoord. Het is voor deze respondenten niet bekend in welke gemeente zij werkzaam zijn. Voor gebiedsontwikkelingen in de provincie Groningen zijn de meeste respondenten werkzaam.



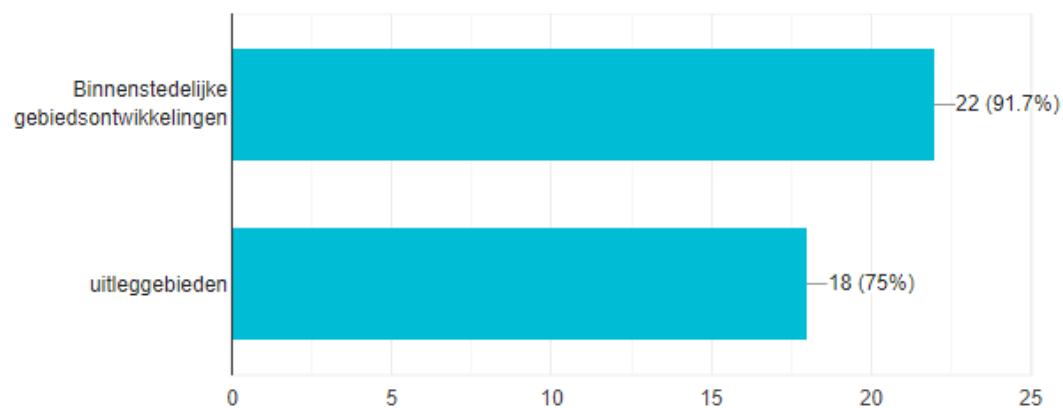
Figuur 19: samenvatting van de antwoorden op vraag ‘In welke gemeente(n) bent u werkzaam geweest binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in de afgelopen 15 jaar?’. De antwoorden van 1 respondent kunnen leiden tot een punt in alle kolumnen.

De respondenten zijn honkvast en blijven in 75% van de totale respons werken bij het zelfde soort organisatie in de periode 'pre-crisis' tot 'nu'.



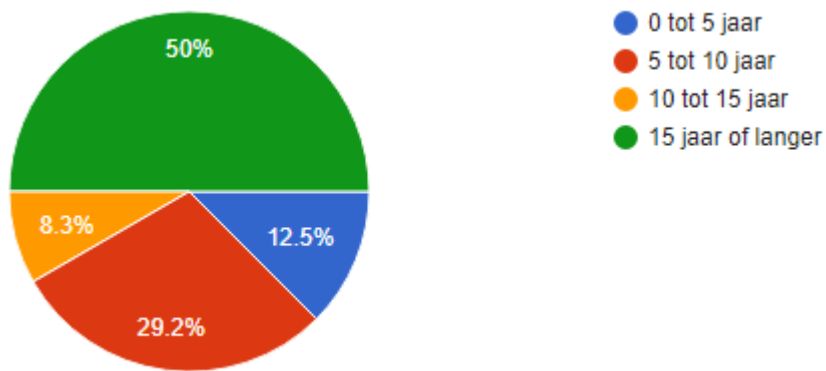
Figuur 20: Antwoord op de vraag: Heeft u bij een ander soort organisatie gewerkt binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling in de afgelopen 15 jaar? zo ja, waar

De respondenten zijn vaker werkzaam voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen dan voor uitleggebieden. Dit is te verklaren door de verdeling van de respondenten. Alle respondenten die werkzaam zijn bij een adviesbureau of gebiedsontwikkelaar zijn werkzaam in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en soms ook voor uitleggebieden. Niet alle respondenten werkzaam bij gemeenten zijn werkzaam in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.



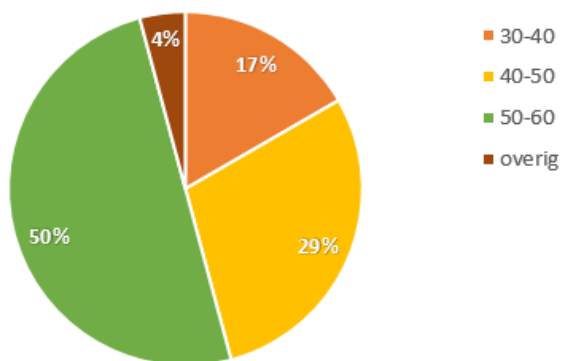
Figuur 21: Respondenten zijn werkzaam voor zowel uitleg- als binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen.

58% van de respondenten is langer dan 10 jaar werkzaam binnen het vakgebied. Dit is relevant voor de vragen die gaan over het verschil tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Alleen respondenten binnen deze groep kunnen de vragen over beide perioden beantwoorden.

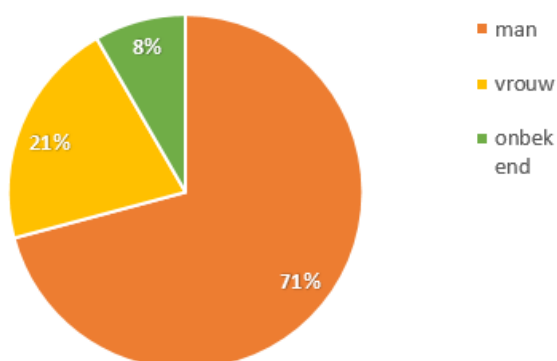


Figuur 22: periode dat respondenten werkzaam zijn binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling

De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 48 jaar. Dit is relatief hoog. Dit wordt deels verklaard door het gericht uitnodigen van de respondenten die werkzaam zijn geweest in beide onderzochte perioden. De verhouding man/vrouw ligt ten opzichte van de landelijke verhouding scheef. In het vakgebied gebiedsontwikkeling zijn doorgaans meer mannen werkzaam. Een onderbouwing hiervan kan niet gevonden worden en is voor de resultaten van het onderzoek niet van belang.



Figuur 23: leeftijd van de respondenten



Figuur 24: geslacht van de respondenten

4.3 Analyse van de resultaten

In deze analyse wordt per thema gekeken naar de uitkomsten van de enquête en of er verschil bestaat tussen 'pre-crisis' en 'nu'. De thema's zijn onderscheiden in paragraaf 2.3.2.

Een verband of verschil wordt significant beschouwd als de p-waarde kleiner is dan 5%.

4.3.1 Marketing

Er zijn 2 vragen gesteld over dit onderwerp. In de literatuur zijn geen expliciete verschillen gevonden over dit onderwerp, daarom is er een algemene vraag gesteld om te onderzoeken of er überhaupt verschil tussen de perioden gevonden kan worden.

In de literatuur is wel gevonden dat tijdelijk gebruik als marketingtool gebruikt wordt en dat tijdelijk gebruik tijdens de crisis jaren steeds meer ingezet werd. Vermoedelijk omdat in deze periode gebieden minder snel ontwikkeld werden. Er zijn twee vragen gesteld om te onderzoeken of het tijdelijk gebruik van gronden als marketingtool nu vaker of minder vaak gebruikt wordt bij gebiedsontwikkeling.

Vragen

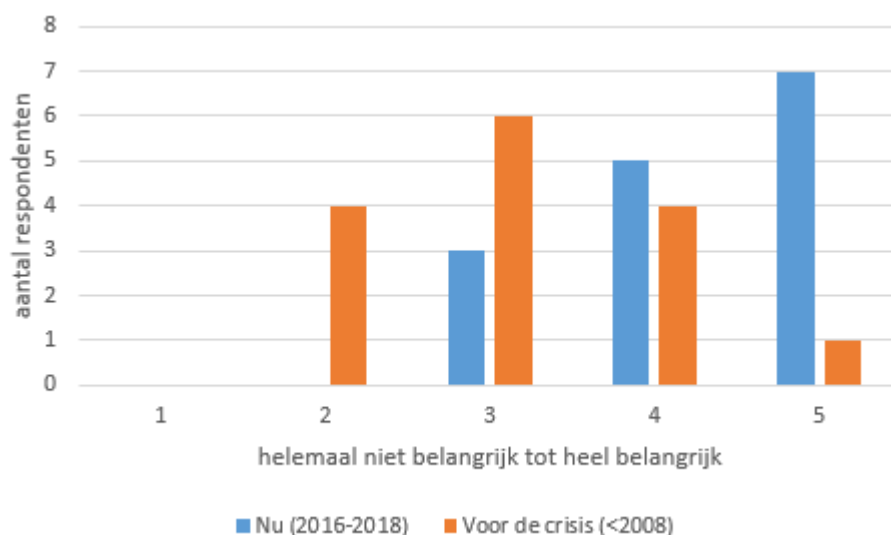
- Nu (2016-2018): Wat is het belang van marketing/branding voor het slagen van een gebiedsontwikkeling?
- Voor de crisis (<2008): Wat was het belang van marketing/branding voor het slagen van een gebiedsontwikkeling?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' bij het belang van marketing/branding als slagingskansen van gebiedsontwikkeling.

Resultaten

De respondenten hebben verschillend geantwoord voor de onderzochte perioden. De respondenten vinden dat marketing/branding belangrijker is geworden voor het slagen van gebiedsontwikkeling in de periode 'nu'.



Figuur 25: Antwoorden op de vraag: Wat is/was het belang van marketing/branding voor het slagen van een gebiedsontwikkeling? gesplitst in de perioden 'nu' en 'voor de crisis'.

Om het verschil statistisch te toetsen is de Wilcoxonrangtekentoets uitgevoerd (zie figuur 26). De bovenstaande hypothese kan getest worden met deze toets. De Wilcoxon rangtekentoets wordt

gebruikt om het verschil tussen twee (gepaarde) variabelen te toetsen. Het is de niet parametrische equivalent van de gepaarde t-toets. De toets is geschikt voor de grote van de steekproef.

De uitkomst van de toets geeft Z-score hoger dan 1,96. De p-waarde komt daarmee op 0.0032. Met een significantieniveau van <5% kan de hypothese worden aangenomen (p-waarde is kleiner dan 0.05).

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	9	99	49.5
negative	0	0	49.5
zero	6	21	21
all	15	120	120

```
unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -4.50
adjustment for zeros     -22.75
-----
adjusted variance        282.75
```

```
Ho: v_20nmar = v_21vmar
      z = 2.944
      Prob > |z| = 0.0032
```

Figuur 26: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Wat is het belang van marketing/branding voor het slagen van een gebiedsontwikkeling?

Vraag

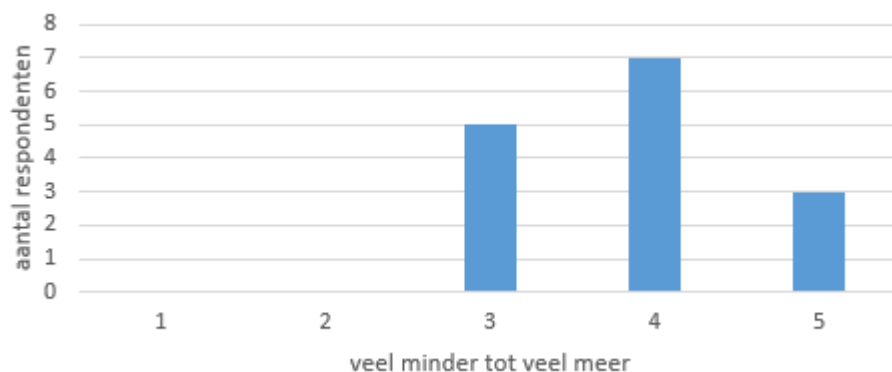
- Wordt tijdelijk gebruik van grond of vastgoed nu meer of minder ingezet?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de inzet van tijdelijk gebruik bij gebiedsontwikkeling.

Resultaten

De meeste respondenten (10 van de 15) geven aan dat tijdelijk gebruik nu vaker toegepast wordt dan voor de crisis.



Figuur 27: Antwoorden op de vraag: Wordt tijdelijk gebruik van grond of vastgoed nu meer of minder ingezet?

In de hypothese wordt het verschil tussen twee perioden gesteld. Het neutrale antwoord op deze vraag is '3'. Om te bepalen of hier significant van afgeweken wordt kan de Wilcoxonrangtekentoets uitgevoerd worden (zie figuur 28). De uitkomst is significant ($p = 0.002 = < 0.05$) waarmee de hypothese aangenomen kan worden.

```
. signrank v_15geb = 3
```

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	10	105	52.5
negative	0	0	52.5
zero	5	15	15
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -7.50
adjustment for zeros     -13.75
-----
adjusted variance        288.75

Ho: v_15geb = 3
      z =      3.090
      Prob > |z| =    0.0020

```

Figuur 28: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Wordt tijdelijk gebruik van grond of vastgoed nu meer of minder ingezet?

Dit significante verschil kan samenhangen met de toepassing van tijdelijk gebruik als marketingtool. Beide kunnen begonnen zijn tijdens de crisis. Dit kan statistisch getoetst worden met Kendall's tau-b en Spearman's rangcorrelatie (zie figuur 29). De Likertschalen van deze variabelen verschillen minimaal van elkaar en hebben allebei dezelfde richting. De uitkomsten van deze toetsen naar samenhang zijn beide significant. Het verband is redelijk en positief (kendall's tau-b is 0,57). Het inzetten van tijdelijk gebruik is daarmee gelijk gekomen met de komst van tijdelijk gebruik als marketingtool.

```

. spearman v_18ntij v_15geb

Number of obs =      15
Spearman's rho =      0.6503

Test of Ho: v_18ntij and v_15geb are independent
Prob > |t| =      0.0087

. ktau v_15geb v_18ntij, stats(taub)

Number of obs =      15
Kendall's tau-a =      0.4286
Kendall's tau-b =      0.5726
Kendall's score =      45
SE of score =      18.008   (corrected for ties)

Test of Ho: v_15geb and v_18ntij are independent
Prob > |z| =      0.0146   (continuity corrected)

```

Figuur 29: Spearman's rangcorrelatie en Kendall's tau-b als toets voor samenhang tussen tijdelijk gebruik en tijdelijk gebruik als marketingtool.

Vragen

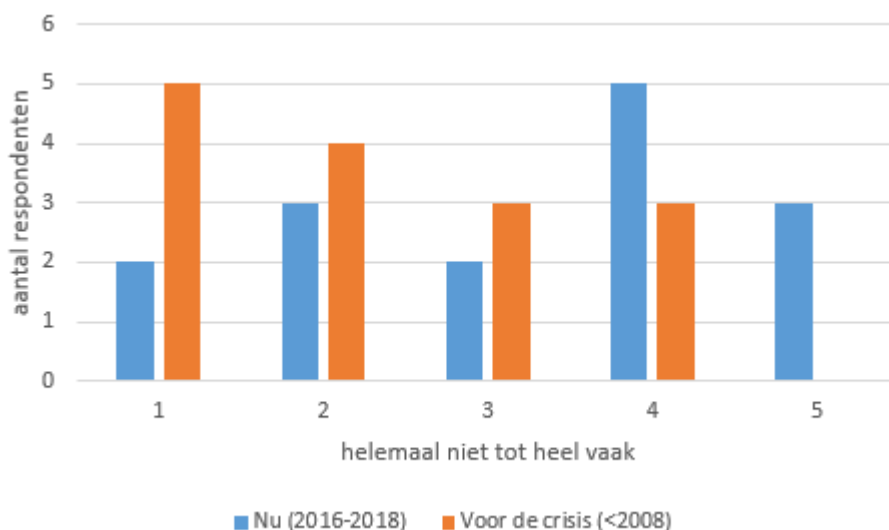
- Nu (2016-2018): Wordt tijdelijk gebruik van gronden of vastgoed ingezet als marketingtool om een gebied identiteit te geven?
- Voor de crisis (<2008): Werd tijdelijk gebruik van gronden of vastgoed ingezet als marketingtool om een gebied identiteit te geven?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' bij het toepassen van tijdelijk gebruik als marketingtool bij gebiedsontwikkelingen.

Resultaten

De respondenten geven aan dat er 'nu' vaker gebruik gemaakt wordt dan voor de crisis van tijdelijk gebruik als marketingtool om een gebied identiteit te geven.



Figuur 30: Antwoorden op de vraag: Wordt/werd tijdelijk gebruik van gronden of vastgoed ingezet als marketingtool om een gebied identiteit te geven?

De Wilcoxonrangtekentoets is uitgevoerd om statistisch aan te tonen dat er verschil bestaat (zie figuur 31). De hypothese kan worden aangenomen. De p-waarde is $0.017 \leq 0.05$.

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	9	96	55
negative	2	14	55
zero	4	10	10
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -3.88
adjustment for zeros      -7.50
-----
adjusted variance        298.63

```

```

Ho: v_l8ntij = v_l9vtij
    z =    2.373
    Prob > |z| =    0.0177

```

Figuur 31: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Wordt/werd tijdelijk gebruik van gronden of vastgoed ingezet als marketingtool om een gebied identiteit te geven?

Vragen

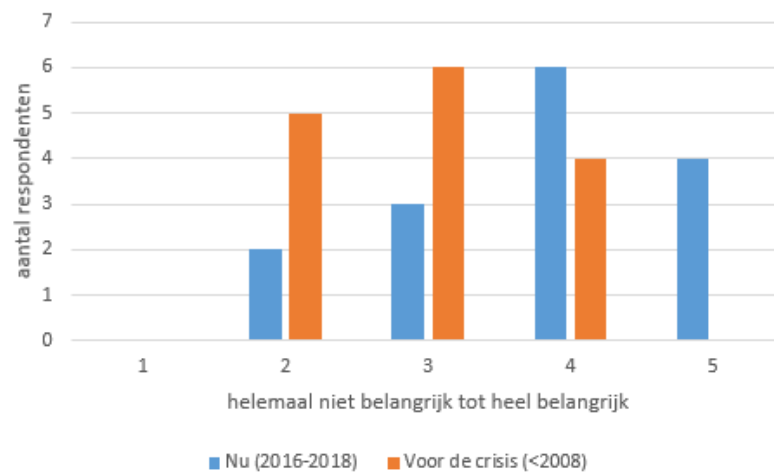
- Nu (2016-2018): Hoe belangrijk is het om nieuwe technologieën te gebruiken bij de aanpak van gebiedsontwikkeling? Denk hierbij aan virtual reality, BIM, etc.
- Voor de crisis (<2008): Hoe belangrijk was het om nieuwe technologieën te gebruiken bij de aanpak van gebiedsontwikkeling? Denk hierbij aan informatie delen, nieuwe methoden van bouwen, etc.

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in het belang van technologie bij gebiedsontwikkelingen

Resultaten

Als de kolomdiagram in figuur 32 bekeken wordt is te zien dat er een verschuiving plaatsvindt van 'neutraal' in de periode 'voor de crisis' naar 'belangrijk' in de huidige periode. Deze verschillen zijn statistisch met de Wilcoxonrangtekentoets getoetst en zijn significant ($0.0054 < 0.05$, zie Figuur 33). De hypothese mag worden aangenomen. Er bestaat verschil in het belang van technologie in de onderzochte perioden.



Figuur 32: antwoord op de vraag: Hoe belangrijk is/was het om nieuwe technologieën te gebruiken bij de aanpak van gebiedsontwikkeling? Denk hierbij aan virtual reality, BIM, etc.

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	8	92	46
negative	0	0	46
zero	7	28	28
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -1.75
adjustment for zeros     -35.00
-----
adjusted variance        273.25

```

```

Ho: v_22ntec = v_23vtec
    z =    2.783
    Prob > |z| =  0.0054

```

Figuur 33: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Hoe belangrijk is/was het om nieuwe technologieën te gebruiken bij de aanpak van gebiedsontwikkeling? Denk hierbij aan virtual reality, BIM, etc.

Conclusie

Volgens de respondenten is marketing/branding belangrijker geworden om een gebiedsontwikkeling te laten slagen. Er is een significant verschil tussen dit belang 'nu' en 'voor de crisis'. Het toepassen van tijdelijk gebruik van gronden en vastgoed is gestegen tussen de twee perioden. Deze toepassing wordt nu tevens significant vaker toegepast als marketingsinstrument om een gebied identiteit te geven. De toepassing van technologie, denk hierbij aan virtual reality, BIM, etc., zijn belangrijker geworden in de periode 'nu'.

4.3.2 Financieel

In een enquête is het lastig om harde data (cijfers) te vragen die aantonen dat bijvoorbeeld een grondprijs nu hoger is dan tijdens de vorige hoogconjunctuur. Laat staan dat deze grondprijs

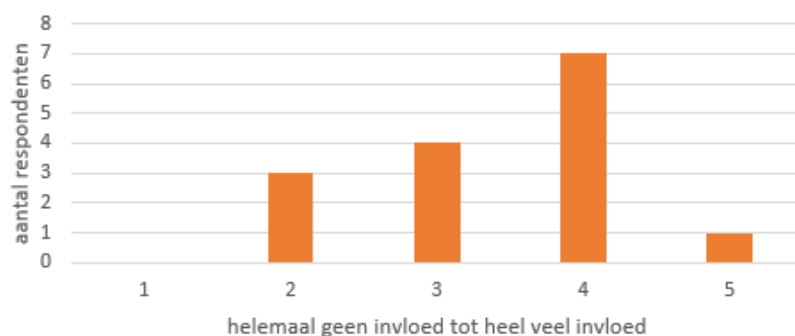
gecorrigeerd zal moeten worden voor allerlei variabelen voordat er gesteld kan worden dat de prijs nu verschilt door de andere aanpak van gebiedsontwikkeling. Toch zijn er een drietal vragen gesteld om verschil in aanpak te onderzoeken.

Vraag

- Het is nu moeilijker om geld te lenen dan voor de vorige crisis. Heeft dit invloed op de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent?

Resultaten

Ten opzichte van de voor de crisis is het nu moeilijker om een lening te krijgen. Dit komt vooral door de aangescherpte regels. Meer dan de helft van de respondenten merken dat dit invloed heeft op gebiedsontwikkeling. 8 respondenten geven aan dat dit invloed heeft tegenover 3 respondenten die aangeven dat dit geen invloed heeft.



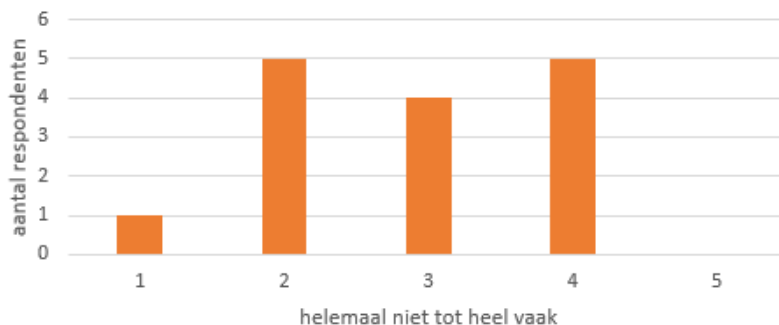
Figuur 34: antwoord op de vraag: Het is nu moeilijker om geld te lenen dan voor de vorige crisis. Heeft dit invloed op de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent?

Vraag

- Worden er ten opzichte van voor de crisis nieuwe financieringsvormen toegepast voor gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan crowdfunding, revolving funds, etc.

Resultaten

De antwoorden van de respondenten zijn sterk verdeeld bij deze vraag. De meeste respondenten geven aan dat nieuwe vormen van financiering niet of helemaal niet toegepast worden. Een kwart van de respondenten antwoordt neutraal en slechts 5 van de 15 respondenten geeft aan dat deze financieringsvormen wel eens toegepast worden.



Figuur 35: antwoord op de vraag: Worden er ten opzichte van voor de crisis nieuwe financieringsvormen toegepast voor gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan crowdfunding, revolving funds, etc.

Vraag

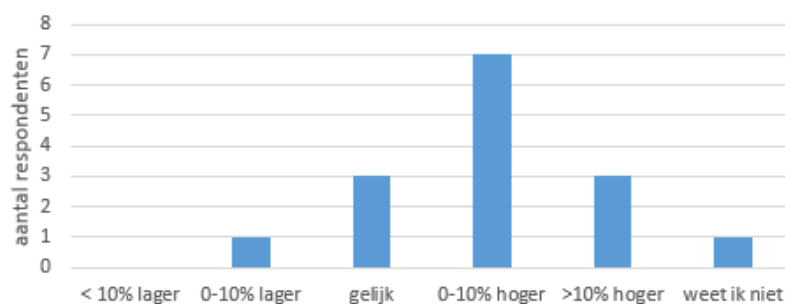
- Zijn de grondprijzen voor woningbouw nu hoger of lager dan voor de vorige economische crisis?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' bij de prijzen van grond bestemd voor woningbouw

Resultaten

De grondprijzen zijn volgens de meeste respondenten gestegen (10 van de 15). 3 respondenten geven aan dat de prijzen gelijk zijn gebleven en 1 gedaald. De vraag is in het algemeen gesteld. Het is niet duidelijk of er rekening gehouden is met bijvoorbeeld inflatie of dat de stijging geldt voor één enkele gebiedsontwikkeling. Om hier meer duidelijkheid over te krijgen moeten de werkelijke grondprijzen vergeleken worden. Deze data heeft de auteur niet beschikbaar voor deze scriptie.



Figuur 36: antwoord op de vraag: Zijn de grondprijzen voor woningbouw nu hoger of lager dan voor de vorige economische crisis?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	10	91.5	49.5
negative	1	7.5	49.5
zero	3	6	6
all	14	105	105

unadjusted variance 253.75
 adjustment for ties -11.00
 adjustment for zeros -3.50

adjusted variance 239.25

Ho: $v_{l7lgrpr} = 3$
 $z = 2.715$
 Prob > |z| = 0.0066

Figuur 37: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Zijn de grondprijzen voor woningbouw nu hoger of lager dan voor de vorige economische crisis?

Conclusie

Ten opzichte van de voor de crisis is het nu moeilijker om een lening te krijgen. Dit komt vooral door de aangescherpte regels. Het merendeel van de respondenten geeft aan dat dit invloed heeft op de aanpak van gebiedsontwikkeling. De respondenten antwoorden verdeeld op de vraag of er nieuwe financieringsvormen als crowdfunding, revolving funds, etc. worden toegepast bij gebiedsontwikkelingen waar zij bij betrokken zijn. Slechts 5 van de 15 respondenten geeft aan dat dit

het geval is. 7 van de 15 respondenten antwoordt dat de grondprijzen van woningbouw met 0-10% gestegen zijn. 3 respondenten geven aan dat dit meer dan 10% is. Een exact verschil in grondprijzen is moeilijk vast te stellen. Hiervoor is data nodig van werkelijk transacties. Dit heeft de auteur niet voor handen voor deze scriptie.

4.3.3 Locatie

Is het belang van 'locatie' verandert bij gebiedsontwikkeling tussen de twee onderzoeksperioden? Aangezien gebiedsontwikkeling langlopende processen zijn zullen niet alle respondenten hier goed antwoord op kunnen geven. Gebiedsontwikkelingen zullen in veel gevallen tijdens beide perioden op de zelfde locatie actueel zijn geweest. Toch is met een aantal vagen geprobeerd om verschillen te zoeken in dit onderwerp middels de enquête.

Vraag

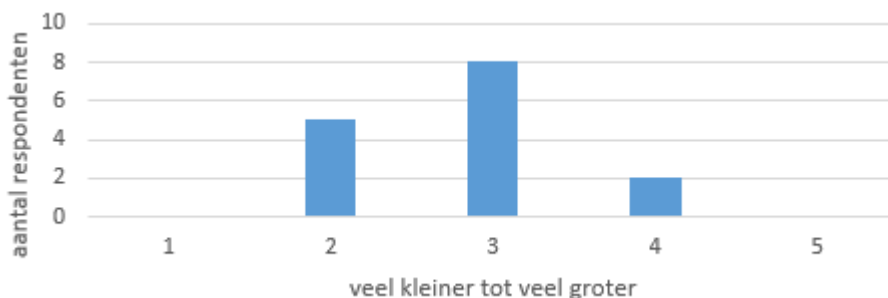
- Is de omvang van de gebiedsontwikkelingen groter of kleiner geworden?

Hypothese:

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de schaalgrote van gebiedsontwikkelingen.

Resultaten

De antwoorden van de respondenten liggen bij deze vraag dicht bij het midden (3). Dit is het neutrale antwoord (geen verschil). Het gemiddelde van 2,8, de variantie van 0,46, de mediaan van 3 en de modus van 3 laten allemaal niet duidelijk zien dat er verschil is. De Wilcoxonrangtekentoets (figuur 39) is ook niet significant ($0,2568 > 0,05$). Op basis van deze getallen en figuur 38 wordt duidelijk dat het verschil tussen de perioden niet aangetoond kan worden, de hypothese wordt verworpen.



Figuur 38: antwoord op de vraag: Is de omvang van de gebiedsontwikkelingen groter of kleiner geworden?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	2	24	42
negative	5	60	42
zero	8	36	36
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties       -7.00
adjustment for zeros     -51.00
-----
adjusted variance        252.00

```

```

Ho: v_llomv = 3
      z = -1.134
      Prob > |z| = 0.2568

```

Figuur 39: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Is de omvang van de gebiedsontwikkelingen groter of kleiner geworden?

Vraag

- Vindt u dat gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied makkelijker of moeilijker is geworden?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de moeilijkheidsgraad van gebiedsontwikkelen in stedelijk gebied.

Resultaten

De antwoorden hellen naar rechts in figuur 40. Het midden (3) is neutraal, er is geen verschil. Het gemiddelde is 3,6, de mediaan is 4 en de variantie is 0,97. Deze getallen tonen ook alle 3 aan dat het waarschijnlijk moeilijker is geworden om in de periode 'nu' gebiedsontwikkelen in stedelijk gebied te bedrijven. De Wilcoxonrangtekentoets is opnieuw gebruikt om te onderzoeken of er een significant verschil is. Dit is met p-waarde van 0,0423 het geval ($<0,05$). De hypothese kan hiermee aangenomen worden.



Figuur 40: antwoord op de vraag: Vindt u dat gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied makkelijker of moeilijker is geworden?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	8	87	52.5
negative	2	18	52.5
zero	5	15	15
all	15	120	120

```
unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -7.50
adjustment for zeros     -13.75
-----
adjusted variance        288.75
```

```
Ho: v_l3comp = 3
      z =      2.030
      Prob > |z| =    0.0423
```

Figuur 41: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Vindt u dat gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied makkelijker of moeilijker is geworden?

Vragen

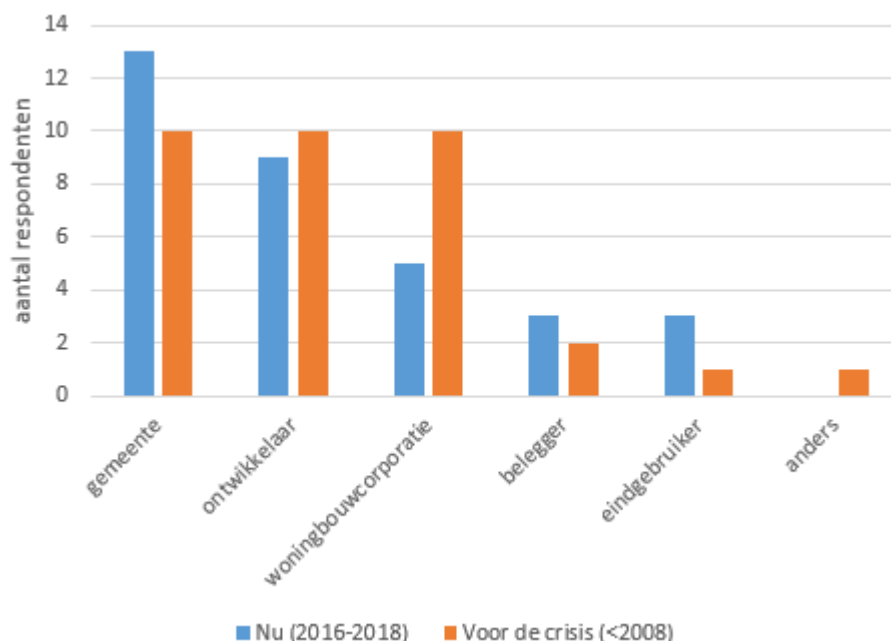
- Nu (2016-2018): Wie is voornamelijk eigenaar van de grond van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent?
- Voor de crisis (<2008): Wie was voornamelijk eigenaar van de grond van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken was?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' bij het type eigenaar van grondposities in gebiedsontwikkelingen

Resultaten

De resultaten van deze vraag worden beperkt tot beschrijvende statistiek (i.v.m. antwoorden op nominaal niveau). Het grootste verschil is zichtbaar bij de woningbouwcorporaties. Deze zijn nu veel minder vertegenwoordigd als grondeigenaar dan voor de crisis. 5 respondenten geven aan dat deze groep nu nog participeert als grondeigenaar tegenover 10 respondenten voor de crisis. De overige verschillen zijn te klein om conclusies aan te verbinden.



Figuur 42: antwoord op de vraag: Wie is/was voornamelijk eigenaar van de grond van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent?

Vraag

- Wordt tijdelijk gebruik van grond of vastgoed nu meer of minder ingezet?

Resultaten

In 4.3.1 Marketing is deze vraag geanalyseerd. In de periode nu wordt tijdelijk gebruik vaker ingezet dan voor de crisis.

Conclusie

Er is geen verschil gevonden tussen de perioden in schaalgrote van gebiedsontwikkelingen. De respondenten antwoorden dat het nu moeilijker is om gebiedsontwikkeling te bedrijven in stedelijk gebied dan voor de crisis. Dit verschil wordt ook statistisch aangetoond. Gronden worden in de periode 'nu' vaker tijdelijk ingevuld totdat de gebiedsontwikkeling uitgevoerd wordt. De eigendomsposities van gronden bij gebiedsontwikkeling lijken nauwelijks veranderd te zijn. Alleen de woningbouwcorporaties hebben minder bezit dan voor de crisis volgens de respondenten.

4.3.4 Organisatie

Binnen het thema organisatie wordt gekeken naar hoe de actoren gebiedsontwikkeling bedrijven. Is dit verandert tussen de twee onderzoeksperioden?

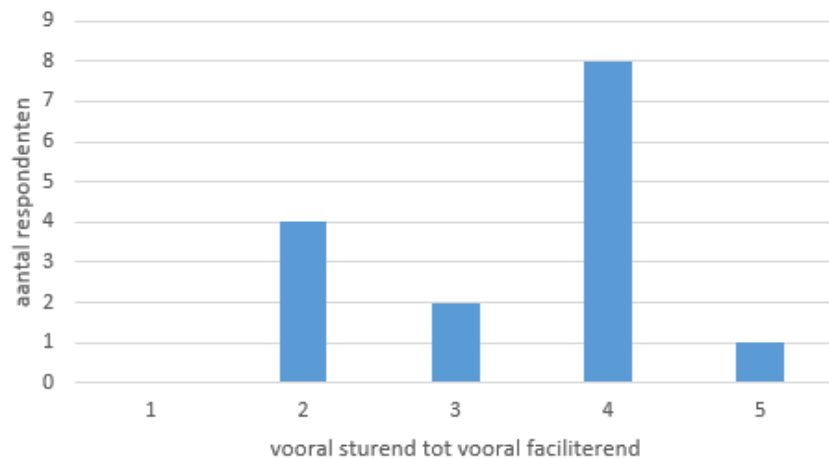
Vraag

- Is de rol van de gemeente nu meer sturend of faciliterend aan de participanten van de gebiedsontwikkeling?

Resultaten

In de kolomdiagram in figuur 43 is te zien dat de antwoorden voor een faciliterend rol van gemeente in de meerderheid zijn (9 van de 15). De modus en mediaan zijn ook duidelijk faciliterend (4). De

variantie van 0,97 laat zien dat de antwoorden nog redelijk verdeeld zijn. Dit komt doordat er nog 4 respondenten aangeven dat de gemeente sturend optreedt.



Figuur 43: antwoord op de vraag: Is de rol van de gemeente nu meer sturend of faciliterend aan de participanten van de gebiedsontwikkeling?

Vragen

- Nu (2016-2018): Wie is het meest bepalend voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling?
- Voor de crisis (<2008): Wie was het meest bepalend voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling?

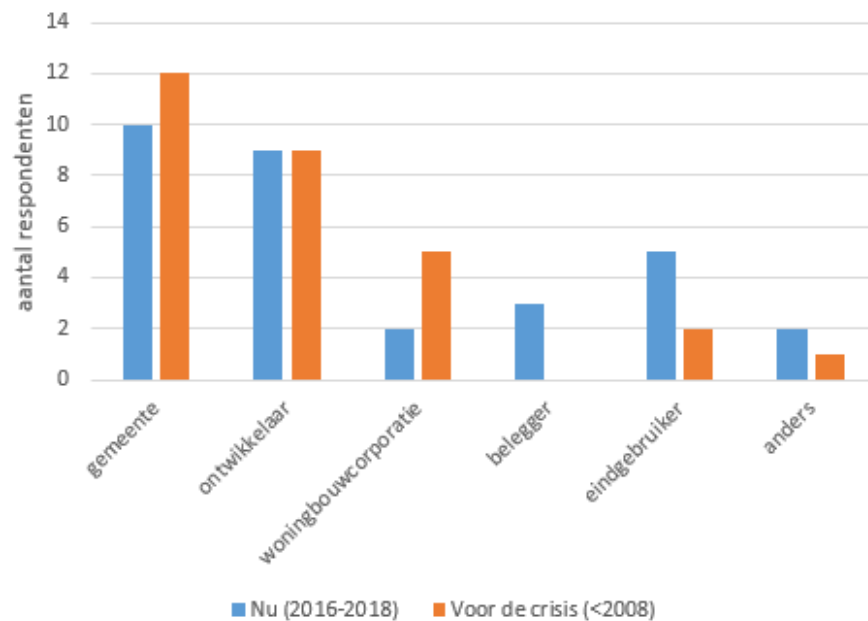
Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in wie bepalend is voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling.

Resultaten

Er is weinig verschil te zien in wie bepalend is voor het resultaat van gebiedsontwikkeling. Er is een kleine afname zichtbaar van de hoe bepalend woningcorporaties en gemeenten zijn en een kleine toename van de beleggers en de eindgebruikers. Gemeenten en ontwikkelaars worden in beide perioden als meest bepalend voor het resultaat gezien.

De hypothese kan niet aangenomen worden. Er zijn geen significante verschillen gevonden.



Figuur 44: antwoord op de vraag: Wie is/was het meest bepalend voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling?

Vragen

- Nu (2016-2018): Wie maakt de beslissingen binnen de organisatie van de gebiedsontwikkeling?
- Voor de crisis (<2008): Wie maakte de beslissingen binnen de organisatie van de gebiedsontwikkeling?

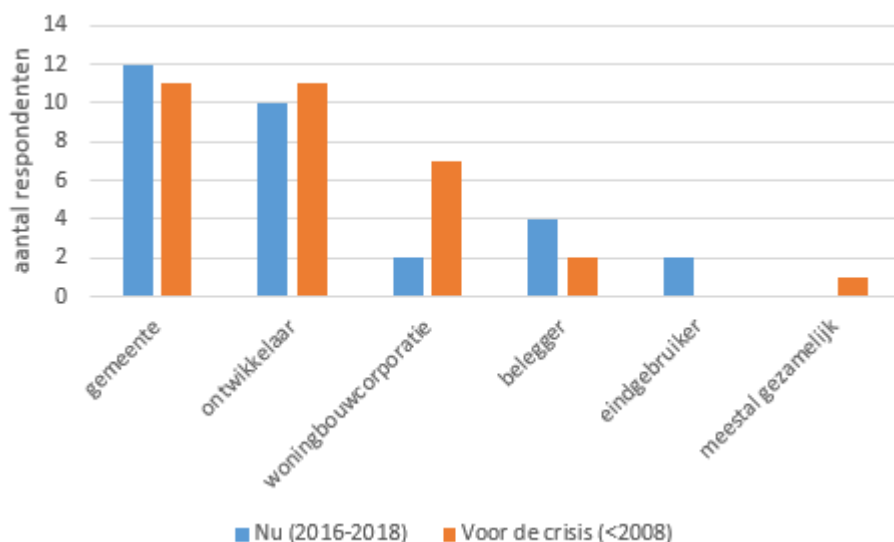
Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in welke actor bij gebiedsontwikkeling beslissingen neemt

Resultaten

De resultaten van deze vraag komen redelijk overeen met de vorige vraag. Er is weinig verschil zichtbaar. De beleggers en eindgebruikers lijken iets meer beslissingen te mogen maken in de periode 'nu'. Gemeenten en woningbouwcorporaties iets minder.

De hypothese kan niet aangenomen worden. Er zijn geen significante verschillen gevonden.



Figuur 45: antwoord op de vraag: Wie maakt de beslissingen binnen de organisatie van de gebiedsontwikkeling?

Vragen

- Nu (2016-2018): Wat is de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent?
- Voor de crisis (<2008): Wat was de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in hoe actief (of passief) de 'betreffende actor' acteert in het gebiedsontwikkelingsproces.

Resultaten

Voor deze vraag zijn per actor kolomdiagrammen opgesteld om te laten zien of er verschil zit tussen de perioden. De diagrammen zijn te zien in figuur 46. De schaal van de horizontale as loopt van heel passief tot heel actief. Als de diagram verschillen laat zien, zijn deze getoetst met de Wilcoxonrangtekentoets.

Gemeente als grondeigenaar:

Weinig verschil zichtbaar. De Wilcoxonrangtekentoets geeft ook geen significant resultaat.

Private partij als grondeigenaar:

De private partij met eigengrond lijkt nu iets passiever te zijn dan voor de crisis. De Wilcoxonrangtekentoets geeft geen significant resultaat.

Gemeente met publieke rol:

Weinig verschil zichtbaar. De Wilcoxonrangtekentoets geeft ook geen significant resultaat.

Gebiedsregisseur:

De gebiedsregisseur lijkt in de periode 'nu' actiever te zijn. Dit wordt bevestigd door de Wilcoxonrangtekentoets (zie figuur 47). Deze toets geeft een significant resultaat ($0.026 < 0.05$).

Stedenbouwkundige:

De stedenbouwkundige lijkt een iets passievere rol te hebben gekregen. De Wilcoxonrangtekentoets geeft geen significant resultaat.

Belegger:

De beleggers zijn iets actiever geworden. De Wilcoxonrangtekentoets geeft geen significant resultaat.

Eindgebruiker:

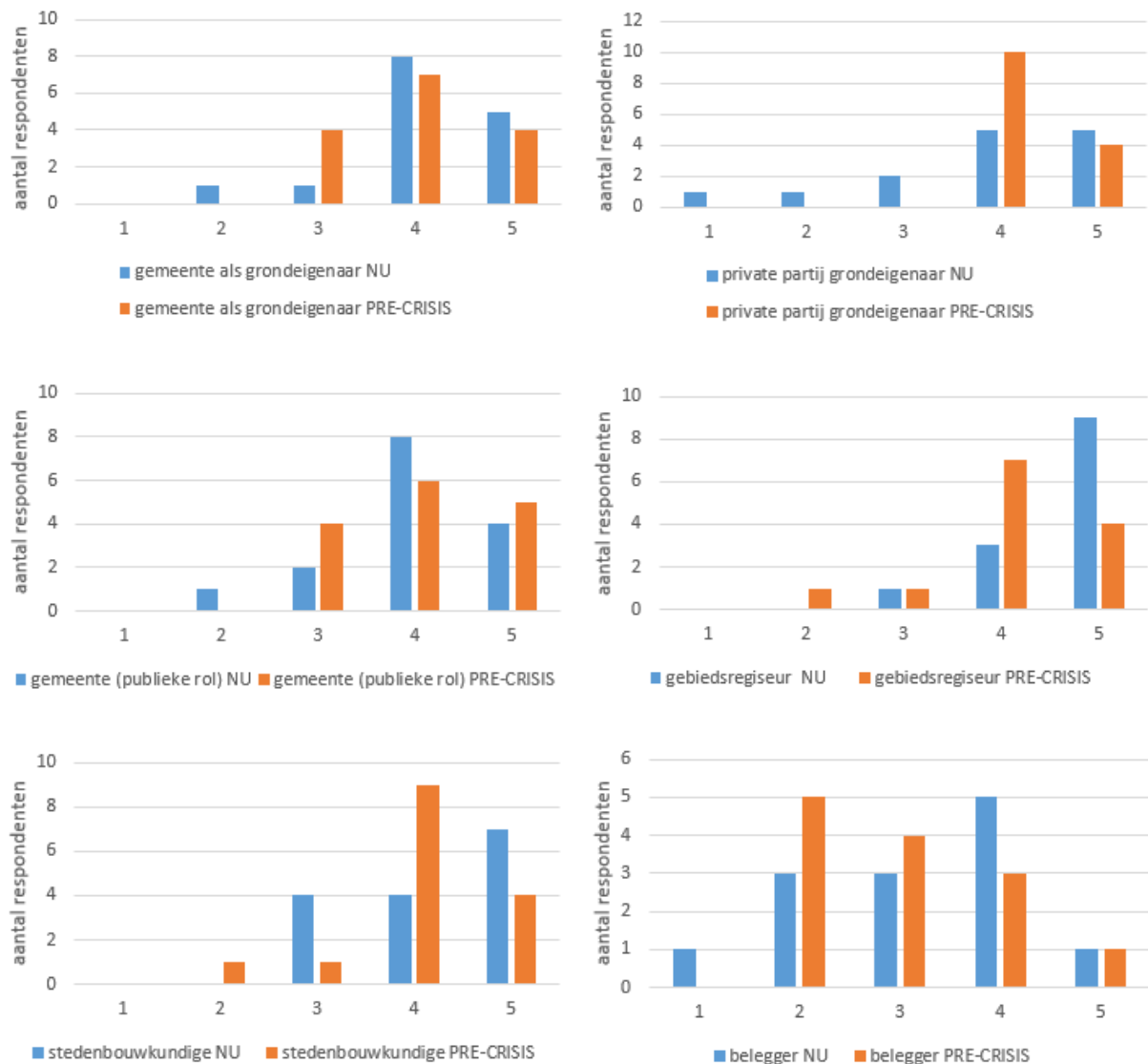
De eindgebruikers lijken iets actiever te zijn geworden. De Wilcoxonrangtekentoets geeft een significant resultaat $0.0108 < 0.05$ (zie figuur 48).

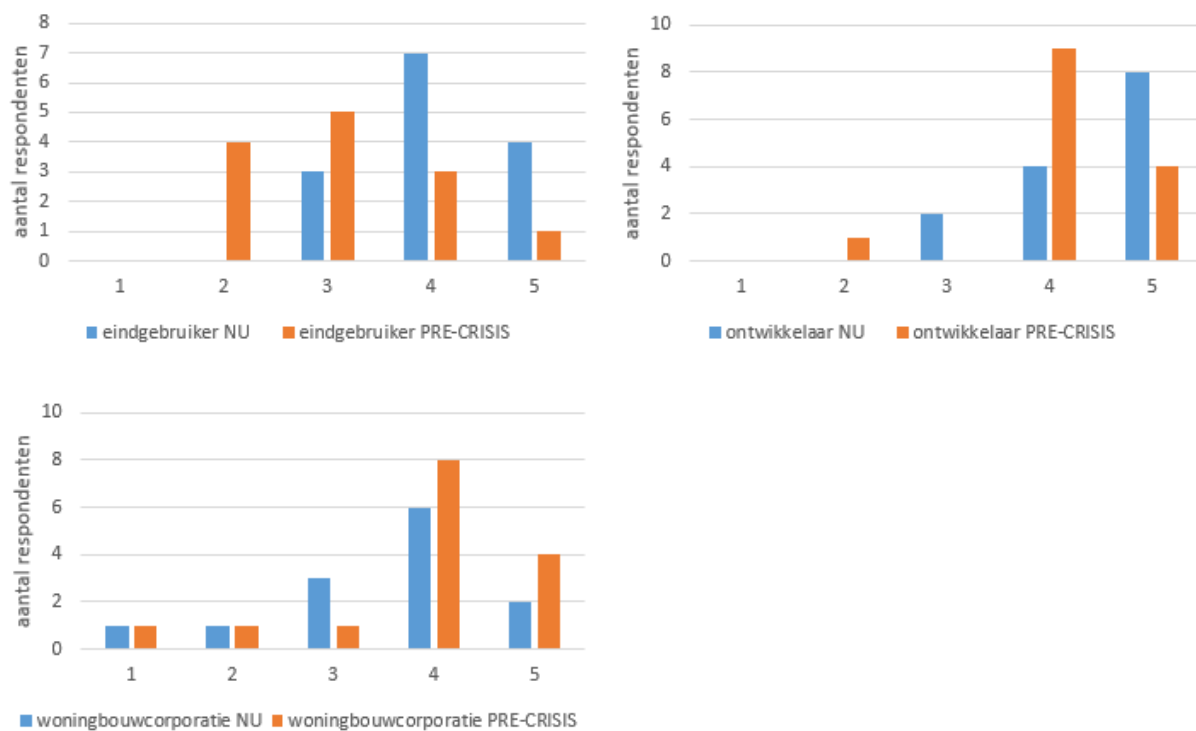
Ontwikkelaar:

Weinig verschil zichtbaar. De Wilcoxonrangtekentoets geeft ook geen significant resultaat.

Woningbouwcorporatie:

Weinig verschil zichtbaar. De Wilcoxonrangtekentoets geeft ook geen significant resultaat.





Figuur 46: antwoord op de vraag: Wat is/was de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? De schaal van de horizontale as loopt van heel passief tot heel actief.

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	5	55	27.5
negative	0	0	27.5
zero	8	36	36
all	13	91	91

unadjusted variance 204.75
 adjustment for ties -1.25
 adjustment for zeros -51.00
 adjusted variance 152.50

Ho: v_504nad = v_514vad
 z = 2.227
 Prob > |z| = 0.0260

Figuur 47: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Wat is/was de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (adviseur / gebiedsregisseur)

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	9	78	42.5
negative	1	7	42.5
zero	3	6	6
all	13	91	91

unadjusted variance 204.75
adjustment for ties -7.13
adjustment for zeros -3.50

adjusted variance 194.13

Ho: v_507nei = v_517vei
z = 2.548
Prob > |z| = 0.0108

Figuur 48: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Wat is/was de houding van de verschillende participanten van de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent? (eindgebruiker)

Vragen

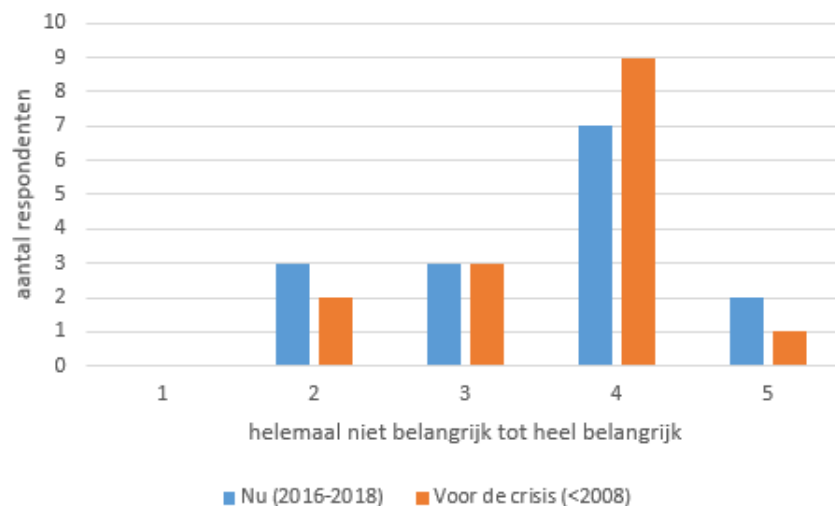
- Nu (2016-2018): Hoe groot is het belang van de gemeente om financieel rendement te maken in gebiedsontwikkelingen?
- Voor de crisis (<2008): Hoe groot was het belang van de gemeente om rendement te maken in gebiedsontwikkelingen?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in het belang van (financieel) rendement op gebiedsontwikkelingen door gemeenten.

Resultaten

Deze vraag werd overwegend met 'belangrijk' beantwoord. Volgens ruim 60% van de respondenten is het voor een gemeente belangrijk om (financieel) rendement te maken op gebiedsontwikkeling. Dit belang lijkt niet te verschillen tussen de twee perioden. De Wilcoxonrangtekentoets is ook niet significant (zie figuur 50). De hypothese kan hiermee niet worden aangenomen.



Figuur 49: antwoord op de vraag: Hoe groot is/was het belang van de gemeente om rendement te maken in gebiedsontwikkelingen?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	1	15	27
negative	3	39	27
zero	11	66	66
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -0.13
adjustment for zeros     -126.50
-----
adjusted variance        183.38

```

```

Ho: v_26nren = v_27vren
z = -0.886
Prob > |z| = 0.3755

```

Figuur 50: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Hoe groot is/was het belang van de gemeente om rendement te maken in gebiedsontwikkelingen?

Vragen

- Nu (2016-2018): Uit welke samenwerkingsverbanden bestaan de gebiedsontwikkelingen waar u bij betrokken bent?
- Voor de crisis (<2008): Uit welke samenwerkingsverbanden bestonden de gebiedsontwikkelingen waar u betrokken bij was?

Hypothese

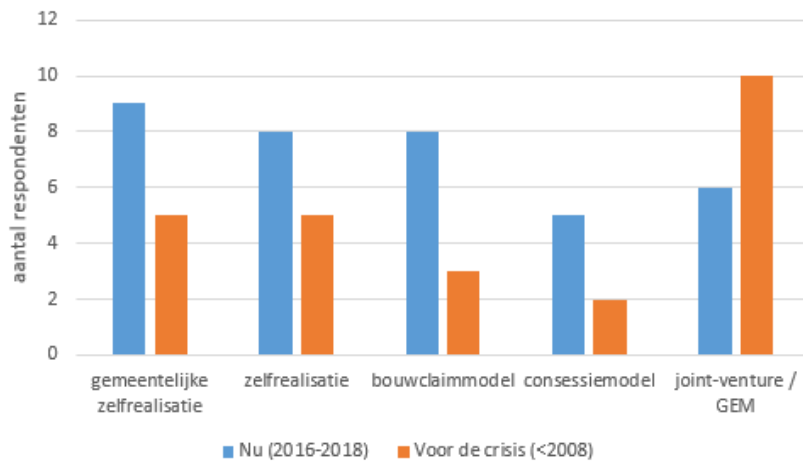
Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in het type samenwerkingsmodel van gebiedsontwikkelingen.

Resultaten

De antwoorden op deze vraag zijn redelijk consistent. Alle samenwerkingsverbanden, behalve joint-venture/GEM lijken in de periode 'nu' meer toegepast te worden bij de gebiedsontwikkelingen waar de respondenten bij betrokken zijn.

Het bouwclaimmodel kent de grootste stijging van 3 naar 8.

De hypothese kan niet aangenomen of verworpen worden. Er is geen significant verband gevonden.



Figuur 51: antwoord op de vraag: Uit welke samenwerkingsverbanden bestonden de gebiedsontwikkelingen waar u betrokken bij was?

Vragen

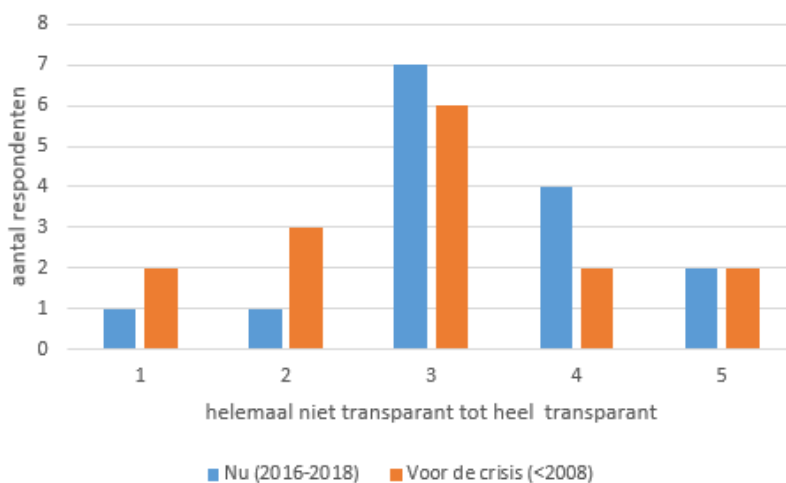
- Nu (2016-2018): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verloopt?
- Voor de crisis (<2008): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verliep?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de transparantie van de aanpak van gebiedsontwikkeling.

Resultaten

De kolomdiagram in figuur 52 laat zien dat er een klein verschil is tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Het diagram laat ook zien dat de antwoorden erg verdeeld zijn. veel respondenten hebben neutraal geantwoord op deze vraag. Er is geen significant verschil gevonden met de Wilcoxonrangtekentoets (zie figuur 53). De hypothese kan worden verworpen.



Figuur 52: antwoord op de vraag: Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verloopt/verliep?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	7	77.5	46
negative	1	14.5	46
zero	7	28	28
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -4.50
adjustment for zeros      -35.00
-----
adjusted variance        270.50

```

```

Ho: v_40ntra = v_41vtra
      z =    1.915
      Prob > |z| =    0.0555

```

Figuur 53: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verloopt/verliep?

Vragen

- Nu (2016-2018): Wie neemt het initiatief voor een gebiedsontwikkeling bij ontwikkelingen waar u bij betrokken bent?
- Voor de crisis (<2008): Wie nam het initiatief voor een gebiedsontwikkeling bij ontwikkelingen waar u bij betrokken bent?

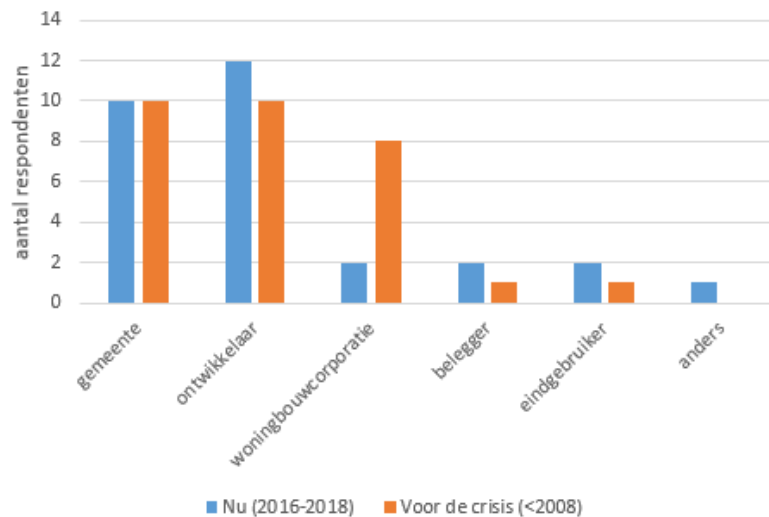
Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in wie het initiatief neemt voor een gebiedsontwikkeling

Resultaten

Het enige verschil dat echt zichtbaar is (meer dan 1 antwoord verschil) is de woningbouwcorporatie. Deze neemt volgens de respondenten in de periode 'nu' veel minder initiatief bij de ontwikkelingen waar de respondenten bij betrokken zijn.

De verschillen zijn niet significant aangetoond. De hypothese kan niet aangenomen of verworpen worden.



Figuur 54: antwoord op de vraag: Wie neemt/nam het initiatief voor een gebiedsontwikkeling bij ontwikkelingen waar u bij betrokken bent?

Vraag

- Is de kennis over gebiedsontwikkeling bij uw organisatie gegroeid in de afgelopen 15 jaar?

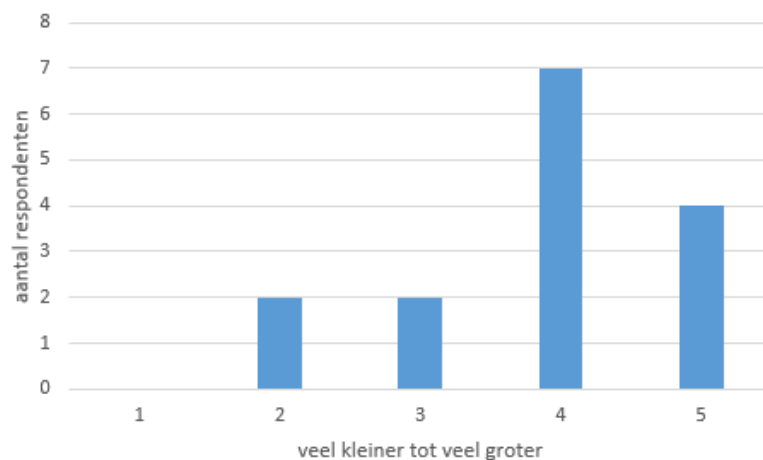
Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de aanwezige kennis bij een gebiedsontwikkeling.

Resultaten

In de kolomdiagram in figuur 55 is te zien dat de meerderheid (11 van de 15) van de respondenten antwoord dat de kennis in de huidige periode groter is dan tijdens 'pre-crisis'. De modus en mediaan komen ook duidelijk uit op groter (4). De variantie van 0,98 laat zien dat de antwoorden nog wel redelijk verdeeld zijn. Dit komt doordat de antwoorden verspreid zijn tussen 2 (kleiner) en 5 (veel groter).

De Wilcoxonrangtekentoets is gebruikt om het verschil ten opzicht van neutraal (3) te meten. Er wordt een significant verschil gevonden $0.0093 < 0.05$. De hypothese kan worden aangenomen.



Figuur 55: antwoord op de vraag: Is de kennis over gebiedsontwikkeling bij uw organisatie gegroeid in de afgelopen 15 jaar?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	11	103	58.5
negative	2	14	58.5
zero	2	3	3
all	15	120	120

unadjusted variance 310.00
 adjustment for ties -16.25
 adjustment for zeros -1.25
 adjusted variance 292.50

Ho: $v_{l2kenn} = 3$
 $z = 2.602$
 Prob > $|z| = 0.0093$

Figuur 56: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Is de kennis over gebiedsontwikkeling bij uw organisatie gegroeid in de afgelopen 15 jaar?

Vragen

- Nu (2016-2018): Hoe groot is de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en)
- Voor de crisis (<2008): Hoe groot was de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en)

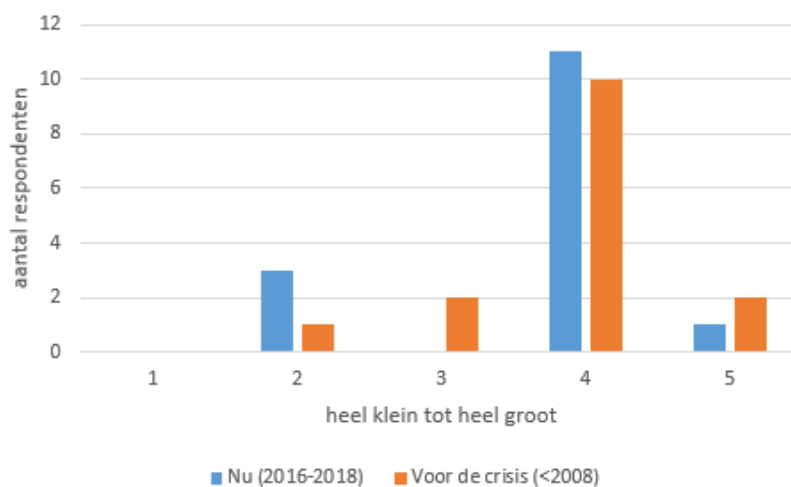
Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de invloed van het politieke landschap op gebiedsontwikkeling.

Resultaten

De respondenten vinden dat de politiek grote invloed heeft op gebiedsontwikkeling(en). Dit verschil is met de Wilcoxonrangtekentoets significant aangetoond ($0.0022 < 0.05$). Er is geen verschil waargenomen tussen de twee onderzoeksperioden.

De hypothese kan worden verworpen.



Figuur 57: antwoord op de vraag: Hoe groot is/was de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en)

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	2	24	32.5
negative	3	41	32.5
zero	10	55	55
all	15	120	120

unadjusted variance 310.00
 adjustment for ties -0.63
 adjustment for zeros -96.25

 adjusted variance 213.13

Ho: v_42npol = v_43vpol
 z = -0.582
 Prob > |z| = 0.5604

Figuur 58: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Hoe groot is/was de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en)

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	18	249	148.5
negative	4	48	148.5
zero	2	3	3
all	24	300	300

unadjusted variance 1225.00
 adjustment for ties -143.00
 adjustment for zeros -1.25

 adjusted variance 1080.75

Ho: v_42npol = 3
 z = 3.057
 Prob > |z| = 0.0022

Figuur 59: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Hoe groot is de invloed van het politieke landschap op de gebiedsontwikkeling(en). Toets ten opzichte van 'een beetje' (3).

Conclusie

Gemeenten treden nu meer faciliterend dan sturend op. Dit antwoordt 60% van de respondenten. Het kennisniveau binnen het vakgebied is significant gestegen volgens de respondenten tussen de periode 'pre-crisis' en 'nu'. Bijna 75% van de respondenten vindt dat het niveau gegroeid is.

Er is weinig verschil te zien in wie bepalend is voor het resultaat van gebiedsontwikkeling. Er is een kleine afname zichtbaar van de hoe bepalend woningcorporaties en gemeenten zijn en een kleine toename van de beleggers en de eindgebruikers. Gemeenten en ontwikkelaars worden in beide perioden als meest bepalend voor het resultaat gezien.

Er zijn ook weinig verschillen gevonden in wie de beslissing makers zijn bij een gebiedsontwikkeling. De beleggers en eindgebruikers lijken iets vaker beslissingen te mogen maken in de periode 'nu'. Gemeenten en woningbouwcorporaties iets minder vaak.

De respondenten is gevraagd wat de houding van verschillende actoren was bij de gebiedsontwikkelingen waar zij bij betrokken waren. De antwoorden konden op een schaal van heel passief tot heel actief gegeven worden. Alleen de gebiedsregisseur/adviseur en de eindgebruiker heeft een significant actievare rol gekregen in de periode 'nu'.

Volgens ruim 60% van de respondenten is het belangrijk voor een gemeente om (financieel) rendement te maken. Dit is niet noemenswaardig verandert tussen de onderzocht perioden.

Interessant zijn de antwoorden op de vraag uit welke samenwerkingsverbanden de gebiedsontwikkelingen van de respondenten bestonden. Alleen joint-venture/GEM wordt nu minder toegepast. De meer traditionele modellen laten allemaal een stijging zien.

Het vakgebied is volgens de respondenten nog niet transparanter geworden. Op de vraag of de aanpak van gebiedsontwikkeling transparant verloopt, is verdeeld geantwoord, maar wel consistent per onderzoeksperiode.

Woningbouwcorporaties nemen in de periode 'nu' veel minder vaak het initiatief voor een gebiedsontwikkeling. Ten opzichte van voor de crisis is dit met 75% afgenomen. Gemeenten en ontwikkelaars zijn de grootste initiatiefnemers nu en voor de crisis.

De politiek is en was van grote invloed op gebiedsontwikkeling. verschillen tussen de perioden zijn niet gevonden.

4.3.5 Proces

Er is veel geschreven over de verschuiving van een gestructureerd naar een meer organisch en vrijer proces. In de enquête zijn een aantal vragen gesteld over deze verschuiving. Deze vragen worden in deze paragraaf behandeld.

Vragen

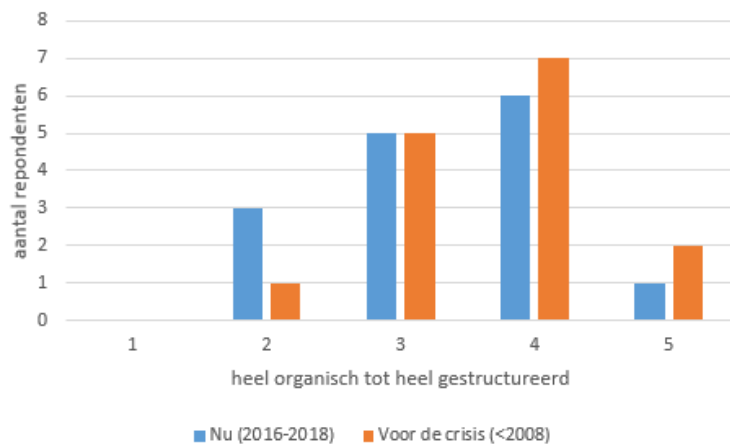
- Nu (2016-2018): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd verloopt?
- Voor de crisis (<2008): Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd verliep?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in het proces (gestructureerd of organisch) van gebiedsontwikkeling

Resultaten

In figuur 60 is een kleine toename van de organische aanpak te zien. Dit verschil is statistische getoetst met de Wilcoxonrangtekentoets (zie figuur 61) en geeft geen significante uitkomst ($0.345 > 0.05$). De Hypothese mag hiermee worden verworpen.



Figuur 60: antwoord op de vraag: Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd verloopt/verliep?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	2	23	37.5
negative	4	52	37.5
zero	9	45	45
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -2.50
adjustment for zeros     -71.25
-----
adjusted variance        236.25

```

```

Ho: v_44norg = v_45vorg
    z =  -0.943
    Prob > |z| =  0.3455

```

Figuur 61: Wilcoxonrangtentoets voor de vraag: Vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd

Vragen

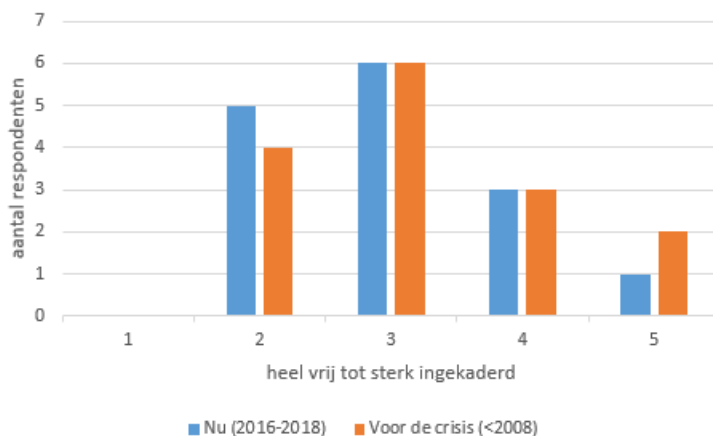
- Nu (2016-2018): Hoe zou u de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkelingen willen omschrijven?
- Voor de crisis (<2008): Hoe zou u de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkelingen voor 2008 willen omschrijven?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in het vastleggen (vrij of ingekaderd) van gebiedsontwikkeling

Resultaten

De vraag over de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkeling kan in het verlengde van de vorige vraag bekeken worden. Ook bij deze vraag is bijna geen verschil zichtbaar (zie figuur 62). Er is dan ook geen significant verschil gevonden (zie figuur 63). De hypothese mag worden verworpen.



Figuur 62: antwoord op de vraag: Hoe zou u de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkelingen willen omschrijven?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	3	35	46
negative	5	57	46
zero	7	28	28
all	15	120	120

```

unadjusted variance      310.00
adjustment for ties      -3.00
adjustment for zeros     -35.00
-----
adjusted variance        272.00

```

```

Ho: v_46nvri = v_47vvri
    z = -0.667
    Prob > |z| = 0.5048

```

Figuur 63: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Hoe zou u de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkelingen willen omschrijven?

Vraag

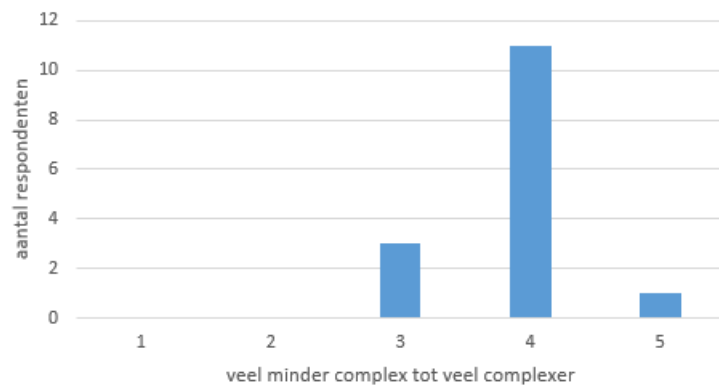
- Zijn de opgaven voor gebiedsontwikkeling nu complexer geworden?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de complexiteit van gebiedsontwikkelingen

Resultaten

Geen van de respondenten geeft aan dat gebiedsontwikkeling minder complex is geworden (zie figuur 64). Het overgrote deel geeft aan dat gebiedsontwikkeling nu complexer is (80% van de respondenten, variantie van 0,27 en een gemiddelde van 3,87). De Wilcoxonrangtekentoets geeft een significant verschil van $0.0006 < 0.05$. De hypothese mag hiermee aangenomen worden.



Figuur 64: antwoord op de vraag: Zijn de opgaven voor gebiedsontwikkeling nu complexer geworden?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	12	114	57
negative	0	0	57
zero	3	6	6
all	15	120	120

unadjusted variance 310.00
 adjustment for ties -27.50
 adjustment for zeros -3.50

adjusted variance 279.00

Ho: $v_{l0comp} = 3$
 $z = 3.413$
 Prob > $|z| = 0.0006$

Figuur 65: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Zijn de opgaven voor gebiedsontwikkeling nu complexer geworden?

Vragen

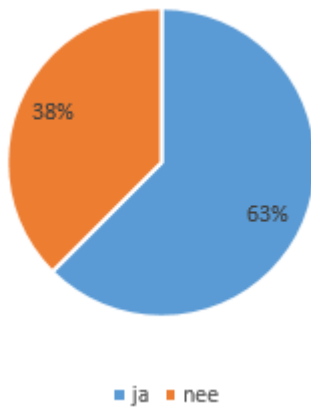
- Hebt u wel eens gebruik gemaakt van de Crisis- en Herstelwet?
- Heeft de Crisis- en Herstelwet ervoor gezorgd dat het proces sneller is verlopen?

Hypothese

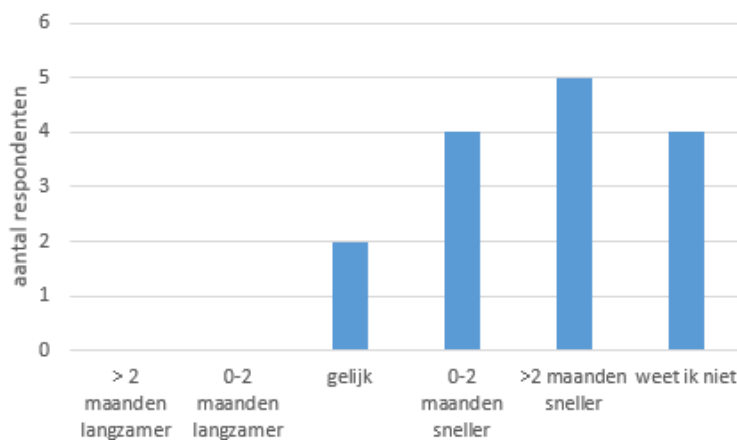
Er is een positief verband tussen de doorlooptijd van een gebiedsontwikkeling en het toepassen van de Chw

Resultaten

63% van de respondenten heeft wel eens gebruik gemaakt van de Chw (zie figuur 66). 60% van de respondenten die weleens gebruik hebben gemaakt van de CHw geven aan dat de wet voor versnelling heeft gezorgd in het proces (zie figuur 67). Dit resulteert met de Wilcoxonrangtekentoets in een significant verschil (zie figuur 68). De hypothese mag worden aangenomen.



Figuur 66: antwoord op de vraag: Heeft u wel eens gebruik gemaakt van de Crisis- en Herstelwet?



Figuur 67: antwoord op de vraag: Heeft de Crisis- en Herstelwet ervoor gezorgd dat het proces sneller is verlopen?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	9	63	31.5
negative	0	0	31.5
zero	2	3	3
all	11	66	66

```

unadjusted variance    126.50
adjustment for ties    -15.00
adjustment for zeros   -1.25
-----
adjusted variance      110.25

```

```

Ho: v_73chw2 = 3
z = 3.000
Prob > |z| = 0.0027

```

Figuur 68: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Heeft de Crisis- en Herstelwet ervoor gezorgd dat het proces sneller is verlopen?

Conclusie

De vraag 'vindt u dat de aanpak van gebiedsontwikkeling meer organisch of gestructureerd verloopt?' is gesteld voor beide onderzoeksperioden. De uitkomsten komen nagenoeg met elkaar overeen. Er is geen significant verschil gevonden tussen de beide perioden.

Ook de vraag over de vrijheid binnen de plannen voor gebiedsontwikkeling wordt gelijk beantwoord voor de beide perioden. Er is geen significant verschil gevonden.

Op de vraag of gebiedsontwikkelopgaven complexer zijn geworden geeft geen een van de respondenten aan dat deze minder complex zijn geworden. 80% van de respondenten geeft aan dat het complexer is geworden. 20% antwoordt neutraal.

63% van de respondenten heeft wel een gebruik gemaakt van de Chw. 60% van deze respondenten geven aan dat het gebruik van deze wet heeft geleid tot versnelling van het proces.

4.3.6 Regelgeving

Regelgeving heeft invloed op gebiedsontwikkeling. In deze paragraaf worden een aantal indicatoren van verandering door regelgeving onderzocht.

Vragen

- Is het door de aangepaste regelgeving makkelijker of moeilijker geworden om een gebied te ontwikkelen?
- Verwacht u dat met de komst van de nieuwe Omgevingswet gebiedsontwikkelen makkelijker of moeilijker wordt?

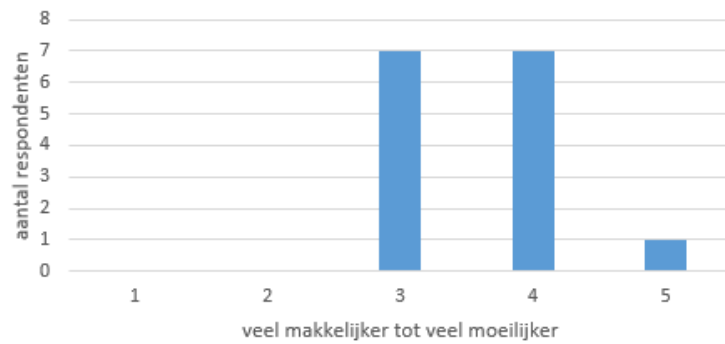
Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' bij gebiedsontwikkeling door de verandering in wetgeving.

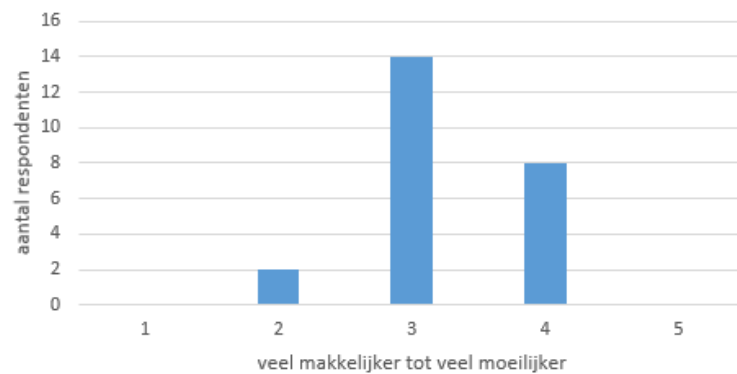
Resultaten

Een kleine meerderheid van de respondenten geeft aan dat door de aangepaste regelgeving het moeilijker is geworden om gebieden te ontwikkelen. 47% antwoordt neutraal (zie figuur 69). De Wilcoxonrangtekentoets geeft aan dat de antwoorden significant verschillen van 'neutraal' (zie figuur 71). De mediaan van 4 en het gemiddelde van 3,6 laten ook zien dat het verschil richting 4, 'moeilijker', gaat. De hypothese mag worden aangenomen.

Op de vraag over wat verwacht wordt van de nieuwe omgevingswet wordt overwegend neutraal geantwoord (figuur 70). Het gemiddelde van 3,25 en de mediaan en modus van 3 bevestigen dit. 33% van de respondenten geeft aan dat gebiedsontwikkelen moeilijker wordt met deze wet. Er is geen significant verschil gevonden met de Wilcoxonrangtekentoets (zie figuur 72).



Figuur 69: antwoord op de vraag: Is het door de aangepaste regelgeving makkelijker of moeilijker geworden om een gebied te ontwikkelen?



Figuur 70: antwoord op de vraag: Verwacht u dat met de komst van de nieuwe Omgevingswet gebiedsontwikkelen makkelijker of moeilijker wordt?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	8	92	46
negative	0	0	46
zero	7	28	28
all	15	120	120

unadjusted variance 310.00
 adjustment for ties -7.00
 adjustment for zeros -35.00

adjusted variance 268.00

Ho: $v_{l4reg} = 3$
 $z = 2.810$
 Prob > $|z| = 0.0050$

Figuur 71: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Is het door de aangepaste regelgeving makkelijker of moeilijker geworden om een gebied te ontwikkelen?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	8	156	97.5
negative	2	39	97.5
zero	14	105	105
all	24	300	300

```

unadjusted variance    1225.00
adjustment for ties    -20.63
adjustment for zeros   -253.75
-----
adjusted variance      950.63

```

```

Ho: v_7lomg = 3
      z =    1.897
      Prob > |z| = 0.0578

```

Figuur 72: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Verwacht u dat met de komst van de nieuwe Omgevingswet gebiedsontwikkelen makkelijker of moeilijker wordt?

Vragen

- Heeft gasloos bouwen invloed op de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling?

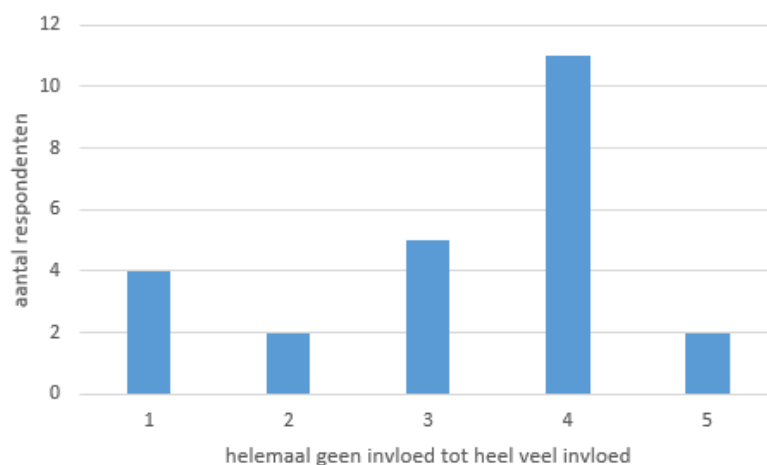
Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' bij gebiedsontwikkeling door de invoering van 'gasloos bouwen'

Resultaten

Het grootste gedeelte van de respondenten, 54%, geeft aan dat gasloos bouwen invloed heeft op gebiedsontwikkeling (zie figuur 73). Niet gevraagd is of dit negatieve of positieve invloed heeft. De respondenten hebben op deze vraag erg verdeeld (variantie van 1,56) geantwoord. Er is bij deze vraag ook geen significant verschil gevonden met de Wilcoxonrangtekentoets (zie figuur 74).

De hypothese mag verworpen worden.



Figuur 73: antwoord op de vraag: Heeft gasloos bouwen invloed op de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	13	175	142.5
negative	6	110	142.5
zero	5	15	15
all	24	300	300

unadjusted variance 1225.00
 adjustment for ties -49.88
 adjustment for zeros -13.75
 adjusted variance 1161.38

Ho: $v_{70gas} = 3$
 $z = 0.954$
 Prob > |z| = 0.3403

Figuur 74: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Heeft gasloos bouwen invloed op de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling?

Vragen

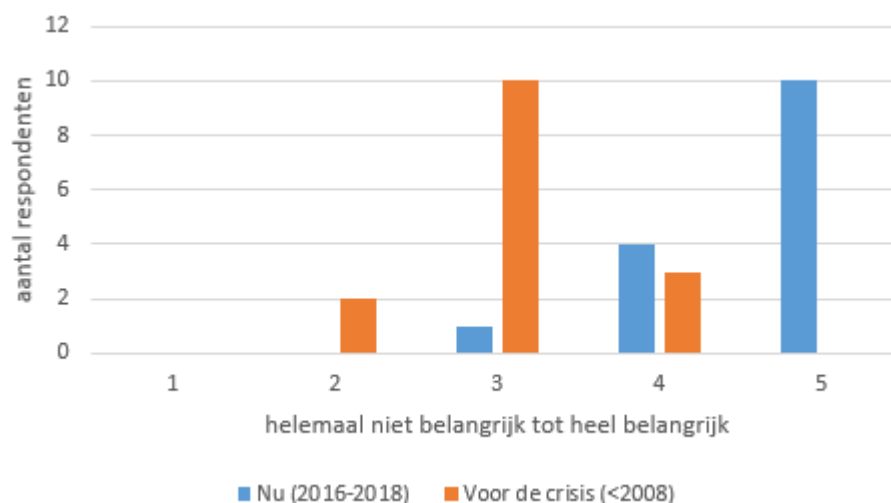
- Nu (2016-2018): Hoe belangrijk is duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling?
- Voor de crisis (<2008): Hoe belangrijk was duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling?

Hypothese

Er is een verschil tussen de perioden 'pre-crisis' en 'nu' in de invloed van duurzaamheid op gebiedsontwikkeling

Resultaten

De respondenten antwoorden op deze vraag voor de periode 'pre-crisis' vooral neutraal (zie figuur 75). De invloed van duurzaamheidsambities lijkt in deze periode niet direct van invloed te zijn op gebiedsontwikkeling. Dit verandert sterk voor de periode 'nu'. 10 van de 15 respondenten antwoorden dat dit thema 'heel belangrijk' is. Dit verband is tevens significant volgens de Wilcoxonrangtekentoets ($0,0010 < 0,05$, zie figuur 76).



Figuur 75: antwoord op de vraag: Hoe belangrijk is/was duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	12	114	57
negative	0	0	57
zero	3	6	6
all	15	120	120

unadjusted variance 310.00
 adjustment for ties -7.63
 adjustment for zeros -3.50
 adjusted variance 298.88

Ho: $v_{24nduu} = v_{25vduu}$
 $z = 3.297$
 Prob > $|z| = 0.0010$

Figuur 76: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Hoe belangrijk is duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling?

Vragen

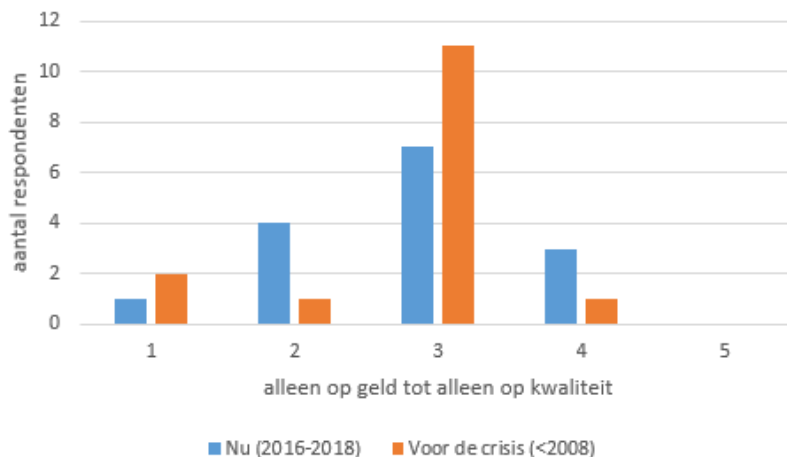
- Nu (2016-2018): Waar ligt de focus op bij een aanbesteding binnen een gebiedsontwikkeling?
- Voor de crisis (<2008): Waar lag de focus op bij een aanbesteding binnen een gebiedsontwikkeling?

Hypothese

Er is een positief verband tussen de wijze van aanbesteden(focus op prijs of kwaliteit) en de periode waarin de gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Resultaten

De antwoorden zijn sterk verdeeld(zie figuur 77). Voor de crisis waren de respondenten het overwegend eens met een balans tussen geld en kwaliteit. In de huidige periode lijkt de focus iets verschoven te zijn naar geld. Er is geen significant verschil gevonden (zie figuur 78). De hypothese mag worden verworpen.



Figuur 77: antwoord op de vraag: Waar ligt/lag de focus op bij een aanbesteding binnen een gebiedsontwikkeling?

Wilcoxon signed-rank test

sign	obs	sum ranks	expected
positive	4	47.5	42
negative	3	36.5	42
zero	8	36	36
all	15	120	120

unadjusted variance	310.00
adjustment for ties	-2.63
adjustment for zeros	-51.00
adjusted variance	256.38

Ho: v_48nfoc = v_49vfoc
 z = 0.343
 Prob > |z| = 0.7312

Figuur 78: Wilcoxonrangtekentoets voor de vraag: Waar ligt/lag de focus op bij een aanbesteding binnen een gebiedsontwikkeling?

Conclusie:

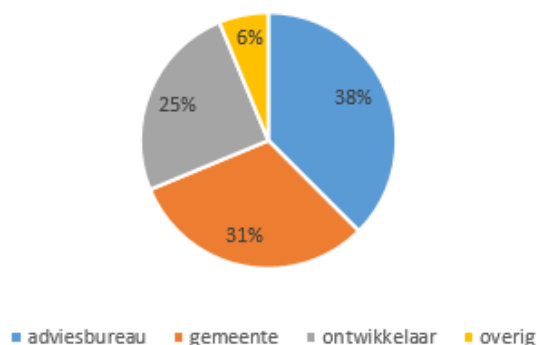
53% van de respondenten vindt dat het moeilijker is geworden om gebieden te ontwikkelen door de verandering van regelgeving. Slechts 33% van de respondenten verwacht dat gebiedsontwikkeling moeilijker wordt met de nieuwe omgevingswet. De meeste respondenten antwoorden neutraal op de beide vragen. 47% bij de huidige (veranderde) wetgeving en 58% bij de verwachtingen met betrekking tot de nieuwe omgevingswet.

54% van de respondenten geeft aan dat gasloos bouwen invloed heeft op gebiedsontwikkeling. Niet gevraagd is of dit negatieve of positieve invloed heeft. Het thema duurzaamheid is significant belangrijker worden in de periode 'nu'. Geen van de respondenten gaf aan dat dit thema 'heel belangrijk' was voor de crisis. In de periode nu geeft 67% aan dat het thema 'heel belangrijk' is.

Op de vraag of de focus van bij aanbestedingen op geld of kwaliteit ligt is verdeeld geantwoord. Er is een kleine verandering zichtbaar richting geld. Aanbestedingen in de periode lijken iets meer gefocust te zijn op geld in plaats van kwaliteit. Dit verschil is niet significant.

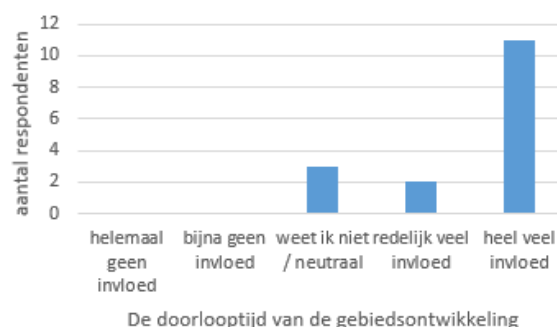
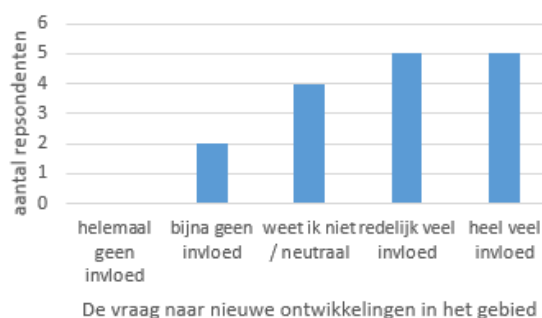
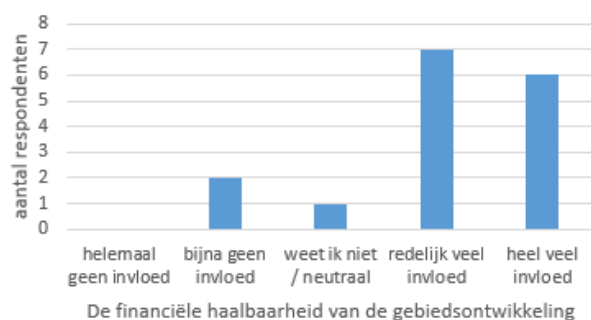
4.3.7 Aardbevingen

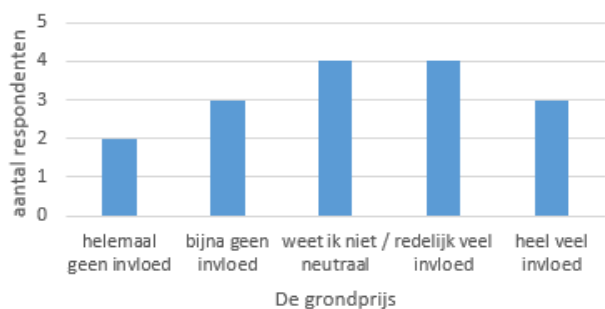
67% van de respondenten heeft te maken gehad met aardbevingsproblematiek bij gebiedsontwikkelingen waar zij bij betrokken waren. De respondenten zijn vergelijkbaar verdeeld over de organisaties als bij de totale populatie (zie figuur 79).



Figuur 79: Cirkeldiagram met de organisaties waar respondenten werkzaam zijn die te maken hebben met aardbevingsproblematiek

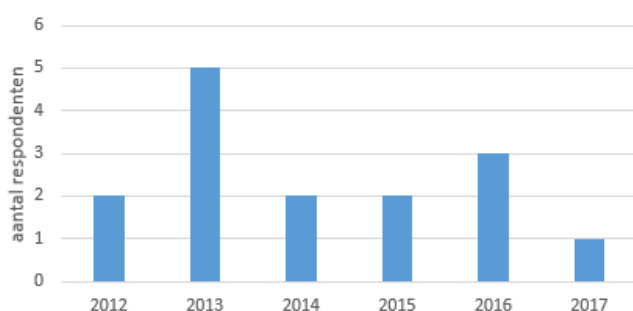
De respondenten is gevraagd om voor verschillende factoren aan te geven in hoeverre aardbevingsproblematiek invloed heeft (zie figuur 80). Ruim 80% van de respondenten vindt dat aardbevingsproblematiek invloed heeft op de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling. Ruim 60% vindt dat de vraag naar nieuwe ontwikkelingen beïnvloed wordt door de problematiek. Een kleine meerderheid vindt dat de organisatievorm anders wordt en bijna iedereen vindt dat de doorlooptijd beïnvloed wordt (3 respondenten antwoorden op deze vraag 'weet ik niet/neutraal'). Op de vraag of aardbevingsproblematiek de grondprijzen in het gebied beïnvloed is verdeeld gereageerd.





Figuur 80: antwoord op de vraag: Waarop heeft aardbevingsproblematiek invloed?

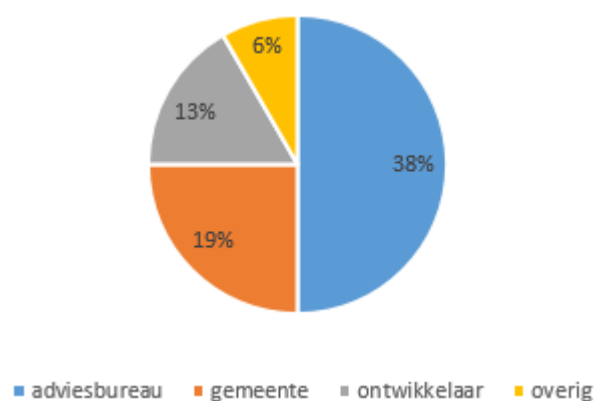
De respondenten zijn het niet eens over het moment waarop aardbevingsproblematiek van invloed is geworden. De antwoorden variërend sterk van 2012 tot 2017 (zie figuur 81).



Figuur 81: antwoord op de vraag: Wanneer is de aardbevingsproblematiek van invloed geworden?

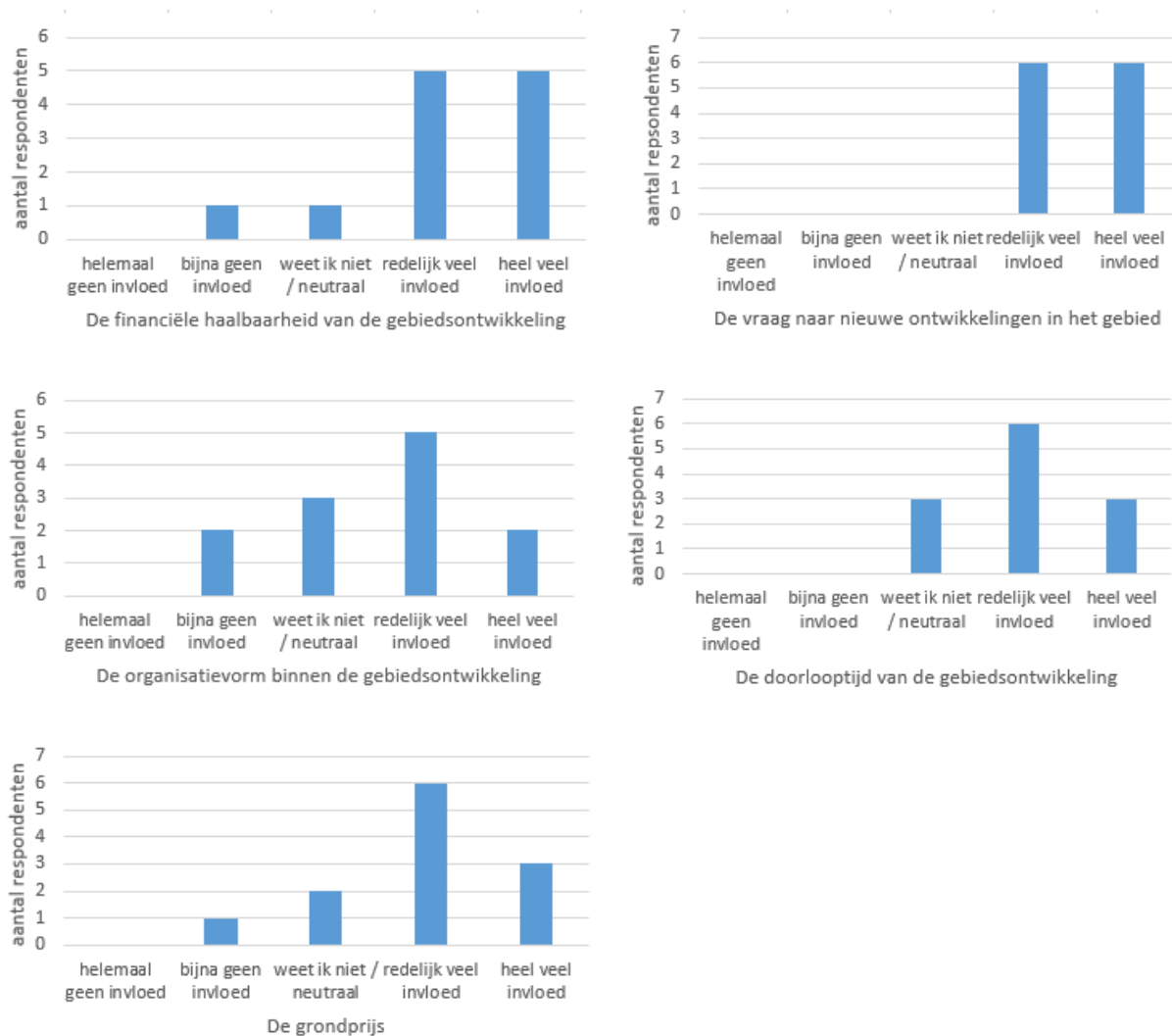
4.3.8 Krimp

De helft van de respondenten geeft aan te maken hebben gehad met krimp. Vooral respondenten werkzaam bij adviesbureaus hebben 'ja' geantwoord op deze vraag (zie figuur 82). Ontwikkelaars in mindere mate, dit is een logisch gezien er in krimpgebieden minder ontwikkeld wordt.



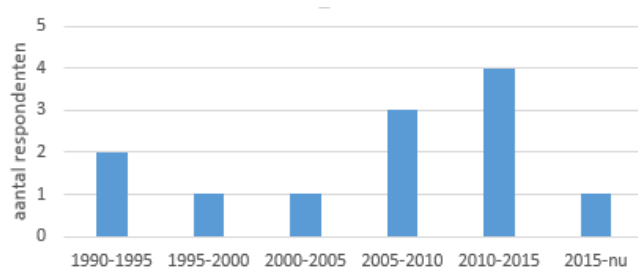
Figuur 82: Cirkeldiagram met de organisaties waar respondenten werkzaam zijn die te maken hebben met krimp

De respondenten vinden dat krimp invloed heeft op de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling en de vraag naar nieuwe ontwikkelingen (figuur 83). De manier van samenwerken wordt volgens 60% redelijk beïnvloed. 75% van de respondenten vindt dat de grondprijzen en doorlooptijd van gebiedsontwikkeling beïnvloed wordt in gebieden waar krimp een thema is.



Figuur 83: antwoord op de vraag: Waarop heeft krimp invloed?

Op de vraag wanneer krimp van invloed is geworden wordt zeer verdeeld geantwoord (zie figuur 84).



figuur 84: antwoord op de vraag: Wanneer is krimp van invloed geworden?

4.3.9 Open vragen

De hoofdvraag van dit onderzoek is als openvraag gesteld aan de respondenten. De antwoorden sluiten goed aan bij voorgaande analyse. De antwoorden passen in veel gevallen specifiek bij de rol van de betreffende respondent. Deze inzichten zijn interessant om te lezen. De vragen zijn bewust

naast het 'wensbeeld' gezet. Dit zijn de antwoorden op de vraag wat zou moeten veranderen. Verdere analyse van de vragen is moeilijk door het aantal respondenten (te weinig).

Organisatie	Functie	Wat is het meest veranderd in de aanpak van gebiedsontwikkeling tussen nu (2016-2018) en de periode voor de crisis (< 2008)?	Wat zou moeten veranderen binnen het vakgebied gebiedsontwikkeling?
adviesbureau	Adviesgroep-manager	Samenwerken	Complexe en vervuilde locaties aanpakken nu het kan samen met gemeenten
adviesbureau	ontwerp - en proces-management	van collectief naar individualistisch (2016-2018) en van ruim budget naar budgettekort (2016-2018)	Meer sturing op samenwerking en kwaliteit dan op prijs
adviesbureau	Project-management	nauwelijks meer rol voor corporatie; meer aandacht voor duurzaam	
adviesbureau	Projectleider	Flexibeler en behapbaar (stapsgewijs waar het kan)	Minder regeldruk, wetgeving verwacht dat je eindbeeld kan schetsen, maar eindbeeld is omgeven met onzekerheid
adviesbureau	Adviseur	Betrokkenheid bewoners	Duurzaamheid centraal
adviesbureau	gebiedsregisseur	verstedelijking, enorme groei aan randvoorwaarden duurzaamheid, gezondheid etc.	ontwikkelen nieuwe zienswijzen methodiek
gemeente	Projectleider	Periode voor de crisis studeerde ik nog	Duurzaamheid nog belangrijker
gemeente	aanjagen, enthousiasmeren en faciliteren	Het samen ontwikkelen met bewoners in de dorpen en wijken	bewoners nog actiever betrekken bij hun eigen leefomgeving
gemeente	projectleider planvorming	meer partijen en meer invloed omgeving	nog betere beheersing van contracten
gemeente	Projectleider	In onze gemeente niets	Minder regels
gemeente	manager	geen eindbeeld meer	regelgeving meer afstemmen op flexibeler ontwikkelen
gemeente	Stedenbouw / ruimtelijke ordening	meer maatwerk	participatietrajecten zorgen vaak voor langdurige processen zonder daadwerkelijk veel meerwaarde
gemeente	Projectmanager	Meer mogelijkheden door meer financiële middelen	
gemeente	Gebieds-ontwikkelaar gemeente	Projecten worden integraler aangepakt en meer in samenwerking. Het is minder zo dat de ene partij voorschrijft wat moet gebeuren. Er ligt meer een gezamenlijk belang om tot een goede en verantwoorde ontwikkeling te komen waarbij ook problemen meer in gezamenlijkheid worden opgelost in plaats van dat het een probleem voor een specifieke partij is.	Er zou wat mij betreft meer gekeken moeten worden naar alle procedures die doorlopen moeten worden voordat tot een ontwikkeling gekomen kan worden. Dat zijn dan vooral alle publiekrechtelijke procedures / ontheffingen etc. Die nemen erg veel tijd in beslag.

gemeente	Ontwikkel- manager en grondzaken	De regels voor de grondexploitaties maken het lastiger om projecten financieel te starten.	Knellende BBV-regels moeten afgezwakt worden.
gemeente	projectleider/lid project	Nu meer vraag gestuurd	
ontwikkelaar	Project- ontwikkelaar	Meer oog voor binnenstedelijke ontwikkelingen: nu is de tijd om deze gebieden aan te (kunnen) pakken	Focus op kwaliteit op lange termijn
ontwikkelaar	Project- ontwikkelaar	er nog beter naar de klant geluisterd worden	meer ruimte voor individuele wensen van klanten
ontwikkelaar	Ontwikkelings- manager	marketing/communicatie en duurzaamheid	toename flexibiliteit, minder financieel gestuurde verkoopprocedures
ontwikkelaar	Project verantwoordelijk vanuit ontwikkelings- organisatie voor zowel GREX als VEX	Bewust met risico's omgaan en hier scherp op sturen. Door grote differentiatie in de positieve tijd snelheid maken in ontwikkeling en realisatie om opgelopen achterstanden in planning goed te maken. Met hoge kwaliteit mensen verleiden om over te gaan tot aankoop. Tijdens de crisis blijven bouwen in hoge kwaliteit om nu na de crisis optimaal te profiteren van de aantrekkende markt en verkoop.	RO processen kosten erg veel tijd, soms heb ik het gevoel dat we het allemaal onnodig ingewikkeld maken. Medewerking vanuit gemeente beperkt door gebrek aan visie / daadkracht of door politiek spel.
overig	initiator/ directeur	niet zo veel, nieuwe wijn in oude zakken	Invloed van de eindgebruiker en invloed van Wonen & Zorg en niet meer de dominantie van het korte termijn residuele waarde-denken

Bijlage 6: Vragenlijsten interviews

1^e interview

Respondent: **Bert Popken**, concerndirecteur van het ruimtelijk-economische domein van de gemeente Groningen

Plaats interview: Kantoor Bert Popken, Grote Markt 1 te Groningen

Duur interview: 1 uur

Verwerking informatie: Audio-opname en volledig uitgewerkt transscript

- Toelichten wat het onderzoek inhoudt en over welke perioden gesproken wordt (afdruk van het schema meenemen naar de interviews).
- Benadrukken dat voorbeelden van gebiedsontwikkelingen goed zijn om de antwoorden te illustreren.
- Voorbeelden tussen Noord-Nederland en de rest van Nederland

4. wat is volgens u gebiedsontwikkeling?

4b Wat is het grootste verschil tussen binnenstedelijke ontwikkelingen en uitleggebieden?

9. Wat maakt gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied moeilijker dan voor de crisis?

26. Wat maakt Noord-Nederland anders dan de rest van Nederland in de aanpak van gebiedsontwikkelingen?

Zijn er steden in Noord-Nederland die zich hier weer van onderscheiden? Welke?

5. Wat maakt gebiedsontwikkeling in de stad Groningen anders dan in de rest van Noord Nederland?

27. Waarom wordt er nog steeds uitgebreid in dorpen met krimp in Noord-Nederland? Wat vind u hiervan? zijn deze uitbreidingen wel gebiedsontwikkeling te noemen? Is dit verandert tussen 'pre-crisis' en 'nu'? Is er veel verandert tijdens de crisis of is de invloed van krimp groter dan het conjunctuur? Wat voor invloed heeft dit op de steden in Noord-Nederland op langere termijn?

28. Is gebiedsontwikkeling verandert in het aardbevingsgebied? Hoe is dit verandert? Kan het gebied bestempeld worden als één grote gebiedsontwikkeling? hoe verhoudt deze gebiedsontwikkeling zich tot een ontwikkeling als Meerstad of CiBoGa? Wat betekend de problematiek voor de stad Groningen? Heeft aardbevingsproblematiek meer of minder invloed dan de conjunctuur? Sinds wanneer bent u de problematiek gaan merken bij ontwikkelingen in Groningen? Stel: er komt een nieuw crisis of periode van laag conjunctuur, gaat de 'gebiedsontwikkeling aardbevingsgebied' dan in het zelfde tempo door?

11. Er wordt veel geschreven over de veranderende rol van gemeenten. Wat is het meest verandert?(sturend/top-down naar faciliterend/bottom-up). Kunt u hier een voorbeeld van geven?

12. kunt u de rol van de belegger beschrijven voor beide perioden?(verschil)

17. Hoe belangrijk is het financiële rendement op gebiedsontwikkeling voor een gemeente? Is dit anders geworden (tussen post en pre)? Waarom?

21. Wat is het grootste belang van gemeente Groningen in een gebiedsontwikkeling? Hoe wordt dit bereikt?

18. Zou de gemeente opnieuw een joint-venture aangaan met de omvang van de Meerstad? Waarom wel/niet? zijn er andere redenen waarom er nu op een andere manier samengewerkt wordt?
23. Hebt u wel eens te maken gehad met organische of duurzame gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland? En in de rest van Nederland? Kunt u een voorbeeld geven?
10. Hoe is de rol van woningbouwcorporaties veranderd in een gebiedsontwikkeling? (Nu: minder vaak grondeigenaar, hoe is dit gekomen? Nu: minder invloed, hoe is dit gekomen? Nu: veel minder vaak initiatiefnemer)
20. Zijn we transparanter gaan werken dan in de pre-crisis perioden? (enquête is verdeeld)
22. Is er bij de gemeente nu meer kennis over gebiedsontwikkeling dan voor de crisis? Hoe komt dit?
15. Hoe komt het dat de eindgebruiker belangrijker is geworden? Verschilt dit in Noord-Nederland ten opzichte van de rest van Nederland?
25. Is duurzaamheid belangrijker geworden? (op gasloosbouwen is verdeeld gereageerd)
- 1a. Wat is de belangrijkste reden geweest om te kiezen voor een tijdelijke invulling van het Suikerunie-terrein? Is dit een andere reden dan voor het CiBoGa-terrein? Waarom?
3. Marketing is volgens de respondenten belangrijker geworden voor gebiedsontwikkeling. Waarom is dit volgens u? Kan u een voorbeeld geven van een situatie waarin dit zichtbaar is?
6. Waarom zijn nieuwe technologieën nu belangrijker dan voor de crisis? BIM, VR, etc.
13. Is de rol van gebiedsregisseur van toegevoegde waarde? Is dit nu anders dan voor de crisis? Wie betaald de regisseur?

2^e interview

<i>Respondent:</i>	Theo Opdam , algemeen directeur van de ontwikkelende bouwer Plegt-Vos
<i>Plaats interview:</i>	Kantoor Theo Opdam, Sherwood Rangers 1 te Hengelo
<i>Duur interview:</i>	1 uur
<i>Verwerking informatie:</i>	Audio-opname en volledig uitgewerkt transcript (de opname en het transcript bevatten de eerste 45 minuten, vanwege een technische fout ontbreekt het laatste kwartier).

- Toelichten wat het onderzoek inhoudt en over welke perioden gesproken wordt (afdruk van het schema meenemen naar de interviews).
- Vragen om voorbeelden te koppelen aan gebiedsontwikkelingen in Noord-Nederland.
- Bij voorbeelden doorvragen over verschillen tussen Noord-Nederland en Nederland.

4a. Wat is volgens jou gebiedsontwikkeling?

4b Wat is het grootste verschil tussen binnenstedelijke ontwikkelingen en uitleggegebieden?

2. Wat is de belangrijkste reden dat Plegt-Vos wel participeren (en speculeerden) op gronden voor uitleggegebieden en niet (of minder/later) in binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden?

26. Wat maakt Noord-Nederland anders dan de rest van Nederland in de aanpak van gebiedsontwikkelingen?

Zijn er steden in Noord-Nederland die zich hier weer van onderscheiden?

27. Waarom wordt er nog steeds uitgebreid in dorpen met krimp in Noord-Nederland (Baflo als voorbeeld)? Wat vind u hiervan? zijn deze uitbreidingen wel gebiedsontwikkeling te noemen? Is dit verandert tussen 'pre-crisis' en 'nu'? Is er veel verandert tijdens de crisis of is de invloed van krimp groter dan het conjunctuur? Wat voor invloed heeft dit op de steden in Noord-Nederland op langere termijn?

28. Is gebiedsontwikkeling verandert in het aardbevingsgebied? Hoe is dit verandert? Kan het gebied bestempeld worden als één grote gebiedsontwikkeling? hoe verhoudt deze gebiedsontwikkeling zich tot een ontwikkeling als Meerstad of CiBoGa? Wat betekend de problematiek voor de stad Groningen? Heeft aardbevingsproblematiek meer of minder invloed dan de conjunctuur? Sinds wanneer bent u de problematiek gaan merken bij ontwikkelingen in Groningen? Stel: er komt een nieuw crisis of periode van laag conjunctuur, gaat de 'gebiedsontwikkeling aardbevingsgebied' dan in het zelfde tempo door?

7. De regels om een financiering te krijgen zijn verscherpt. Merk je dat we om deze reden anders aankijken tegen grondaankopen?

8. Financieren wij gebiedsontwikkeling op dezelfde manier als voor de crisis?

16. Hoe is onze rol als ontwikkelaar verandert tussen post- en pre-crisis?

23. hebben wij wel eens te maken gehad met organische of duurzame gebiedsontwikkeling in Noord-Nederland? En in de rest van Nederland? Kunt u een voorbeeld geven?

9. Wat maakt gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied moeilijker dan voor de crisis?

12. kan je de rol van de belegger beschrijven voor beide perioden?(verschil)

11. Er wordt veel geschreven over de veranderende rol van gemeenten. Wat is het meest verandert?(sturend/top-down naar faciliterend/bottom-up). Kan je hier een voorbeeld van geven?

13. Is de rol van gebiedsregisseur van toegevoegde waarde? Wie betaald de regisseur?
15. Hoe komt het dat de eindgebruiker belangrijker is geworden? Verschilt dit in Noord-Nederland ten opzichte van de rest van Nederland?
19. Werken we nu op een andere manier samen bij gebiedsontwikkelingen? (voorbeeld De Held)
22. Is er bij onze organisatie nu meer kennis aanwezig om goed te participeren in gebiedsontwikkelingen?
25. Is duurzaamheid belangrijker geworden? (op gasloosbouwen is bijv. verdeeld gereageerd)
21. Wat is het grootste belang van ons in een gebiedsontwikkeling? Hoe wordt dit bereikt?
20. Zijn we transparanter gaan werken dan in de pre-crisis perioden? (enquête is verdeeld)
10. Hoe is de rol van woningbouwcorporaties verandert in een gebiedsontwikkeling? (Nu: minder vaak grondeigenaar, hoe is dit gekomen? Nu: minder invloed, hoe is dit gekomen? Nu: veel minder vaak initiatiefnemer)
6. Waarom zijn nieuwe technologieën nu belangrijker dan voor de crisis? BIM, VR, etc.
3. Branding/marketing is volgens de respondenten belangrijker geworden voor gebiedsontwikkeling. Waarom is dit volgens u? Kan u een voorbeeld geven van een situatie waarin dit zichtbaar is?

3^e interview

Respondent: **Maarten de Vries**, adviseur gebiedsontwikkeling, Bureau PAU

Plaats interview: Spreekruimte Bureau PAU, Westerkade 2 te Groningen

Duur interview: 1 uur

Verwerking informatie: Audio-opname en volledig uitgewerkt transcript

- Toelichten wat het onderzoek inhoudt en over welke perioden gesproken wordt (afdruk van het schema meenemen naar de interviews).
- Benadrukken dat voorbeelden van gebiedsontwikkelingen goed zijn om de antwoorden te illustreren.
- Voorbeelden tussen Noord-Nederland en de rest van Nederland

Betrokken bij: Suikerunie, Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl, Meerstad, Blauwestad

Wat is volgens u gebiedsontwikkeling?

Kan het aardbevingsgebied gezien worden als één (of meerdere) grote gebiedsontwikkelingen?

Op bijvoorbeeld het suikerunie terrein wordt tijdelijk gebruik gebruikt voor placemaking. Werkt dit ook voor bijvoorbeeld een ontwikkeling als Blauwestad? Is dit echt een tool voor binnenstedelijk?

Vanuit de crisis ligt er een focus op binnenstedelijk uitbreiden en niet (direct) in het groen. We zien nu langzaam dat dit weer verschuift naar het groen. Gaan we weer net zo in het groen bouwen als voor de crisis?

De manier waarop we omgaan met mobiliteit veranderd. We maken bijvoorbeeld steeds vaker gebruik van deelauto's. Wordt hier nu al rekening mee gehouden bij gebiedsontwikkeling? Is dit verschillend met hoe we hier voor de crisis mee omgingen?

Is de samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen verandert? Voorbeeld? Nu meer bottom-up en faciliterend? Is de gemeente nog steeds sturend in gebiedsontwikkelingen?

Wordt er anders omgegaan met aanbestedingen? Focus meer op kwaliteit en proces dan op geld?

U bent projectmanager. Uit de literatuur en de enquête is gekomen dat de gebiedsregisseur/procesmanager een steeds grotere rol krijgt. Klopt dit? Is dit echt een onafhankelijke rol? Wie betaald?

Hoe is de rol van woningbouwcorporaties veranderd? Wie heeft deze rol ingevuld? Belegger?

Hoe is de manier van samenwerken veranderd?

Zij er nieuwe initiatiefnemers van gebiedsontwikkeling naar voren gekomen?

Is het kennisniveau bij de overheid gestegen? En bij de markt? Waar komt dit door?

Is het proces verandert? Faseren we nu meer/minder? Hoe ver kijken we vooruit?

Wordt dit op een andere manier vastgelegd? masterplan vs. kavelpaspoort. Is de rol van de stedenbouwkundige verandert?

Wat gaat er veranderen door het invoeren van de nieuwe omgevingswet?

Hoe verandert de aanpak van gebiedsontwikkeling door nieuwe technologieën?

Hoe is de rol van de eindgebruiker veranderd?

Bijlage 7: Resultaten empirisch onderzoek per indicator

Indicatoren			Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?	
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
1	marketing	tijdelijk gebruik toegepast als place-making	misschien	Vooral een middel dat tijdens/vanaf de crisis is ingezet. Uit de literatuur blijkt dat dit een positief effect heeft gehad (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al., 2011). Het is aannemelijk dat dit middel daarom nog steeds ingezet wordt bij (gefaseerde) gebiedsontwikkelingen.	ja	Tijdelijk gebruik wordt in de periode 'nu' significant vaker toegepast als marketingtool dan in de periode 'pre-crisis'. Samen met de toename van tijdelijk gebruik is tijdelijk gebruik ook toegepast als marketingtool.	ja	Popken: heel bewust ingezet in de periode 'nu' in de gemeente Groningen. CiBoGa en het suikerunie terrein zijn hier goede voorbeelden van. In de periode voor 2008 werd tijdelijk gebruik niet tot zeer beperkt toegepast.
2	marketing	belang van marketing	misschien	In de literatuur zijn geen verschillen gevonden tussen 'pre-crisis' en 'nu'. Het is aannemelijk dat dit wel veranderd is. Het onderwerp wordt in het algemeen steeds vaker besproken en onderzocht in de gebiedsontwikkeling.	ja	Er is een significant verschil tussen het belang van marketing/branding voor het slagen van gebiedsontwikkeling tussen de twee onderzoeksperiodes. In de periode 'nu' is het belang groter dan in de periode 'pre-crisis'	ja	Opdam: de komst van social media heeft gezorgd voor verandering. Marketing was altijd al van belang voor gebiedsontwikkeling, het wordt nu alleen anders opgepakt.
3	marketing	nieuwe technologieën	misschien	Technologie verandert. In de literatuur is niet gevonden dat dit voor verandering zorgt in de onderzochte perioden. Toch is het aannemelijk dat de aanpak van gebiedsontwikkeling verandert door de toepassing van nieuwe technologieën (Krabben & Lambooy, 1993).	ja	Er is een significant verschil tussen het belang van nieuwe technologieën tussen de onderzoeksperiodes. Het belang is in de periode 'nu' groter van tijdens de periode 'pre-crisis'	misschien	Opdam: minder van belang bij gebiedsontwikkeling. pas aan het einde van het proces (bij het bouwen) zien we echte veranderingen door technologieën. De Vries: De technologie verandert, maar er wordt nog niet echt anders gebouwd. De woningen zien er nog steeds zo uit als voor de crisis.
4	financieel	verkrijgen van een financiering	ja	Het is door de aangescherpte regelgeving moeilijker geworden voor (gebieds-)ontwikkelaars om een lening te krijgen (Donselaar, Berg, Kuijpers & Maussen, 2016).	ja	Het merendeel van de respondenten vindt dat het moeilijker lenen van geld invloed heeft op gebiedsontwikkeling (8 van 15 respondenten). 4 respondenten antwoorden neutraal en 3 antwoorden dat dit geen invloed heeft.	ja	Opdam: banken willen nu minder vastgoed financieren dan voor de crisis. De Itv is sterk gedaald. Banken nemen minder risico bij vastgoedinvesteringen. Popken: de factor rente (nu veel lager) is een groot verschil tussen de onderzoeksperiodes.
5	financieel	huurprijzen woningen	misschien	In het literatuuronderzoek zijn geen data vergeleken tussen beide perioden, dit kan wel een verschil zijn.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
6	financieel	huurprijzen commercieel	misschien	In het literatuuronderzoek zijn geen data vergeleken tussen beide perioden, dit kan wel een verschil zijn.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
7	financieel	grondprijzen woningbouw	misschien	In het literatuuronderzoek zijn geen data vergeleken tussen beide perioden, dit kan wel een verschil zijn.	ja	De respondenten geven aan dat de prijzen wel gestegen zijn (10 van de 15 respondenten). slechts 1 respondent geeft aan dat de prijzen gedaald zijn. Om hier meer duidelijkheid over te krijgen moeten de werkelijke grondprijzen vergeleken worden. Deze data heeft de auteur niet beschikbaar voor deze scriptie.	ja	Opdam: Het verschil tussen goede en minder goede plekken wordt groter. In Noord-Nederland wordt bijvoorbeeld het verschil tussen Groningen en ommeland groter. Dit verschil wordt straks nog groter, omdat banken niet graag meer willen investeren op de minder goede locaties.

Indicatoren			Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?	
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
8	financieel	kostenverhaal	misschien	Het kostenverhaal bestond niet in de 'pre-crisis'-periode en is met de WRO in 2008 ingevoerd. Het is voor ontwikkelaars op dat moment moeilijk om afspraken te maken over plannen waarvan het eindbeeld niet duidelijk is (Braak & Sloesen, 2013). Gemeenten moeten nog wennen aan dit nieuwe middel. Het is mogelijk dat in de periode 'nu' het kostenverhaal beter opgepakt wordt door gemeenten en wellicht vaker in een exploitatieplan opgenomen wordt in plaats van een anterieure overeenkomst.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	ja	De Vries: grondexploitatiewet is veranderd. De nieuwe wet is nog niet de oplossing. Het is nog steeds moeilijk om op basis van de nieuwe wet goeie relaties aan te gaan met ontwikkelaars. Gemeente investeert alle kosten voor en verhaald deze op de ontwikkelaars. Het grootste nadeel hiervan is dat niet zeker is of het heel gebied ooit bebouwd gaat worden en wanneer dit gebeurt. gemeente draagt dus alle risico's.
9	financieel	financieringsvorm	nee	Vernieuwende financieringsvormen lijken (bijna) niet gebruikt te worden voor gebiedsontwikkeling (Nozeman, 2017).	misschien	De respondenten antwoorden verdeeld over dit onderwerp. 5 respondenten antwoorden op de vraag of nieuwe financieringsvormen nu toegepast worden dat dit het geval is. 6 respondenten antwoorden dat dit niet het geval is (4 antwoorden neutraal).	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
10	locatie	schaal van de ontwikkeling	nee	De grootte van een fase kan beïnvloed worden door de conjunctuur. De schaal is sterker afhankelijk van de locatie.	nee	Er is geen significant verschil gevonden. De meeste respondenten antwoorden neutraal op de vraag of de omvang van gebiedsontwikkelingen kleiner of groter zijn geworden.	nee	Popken en Opdam: maar nu wel gefaseerd De Vries: fasering is al begonnen voor 2008
11	locatie	ruimtelijke context / locatie	nee	Ruimtelijk context / locatie is en was van belang. In tijden van schaarste zullen de gebieden verder buiten de stadscentra duurder en interessanter worden. Dit gebeurt nu en dit gebeurde eveneens voor de crisis.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	misschien	Opdam: vanuit de politiek ligt de focus nu op binnenstedelijk én bouwen in het groen. Tijdens de crisis lag de focus op niet bouwen in het groen. Er is geen verschil tussen de onderzoeksperiodes De Vries: het is nog moeilijk om dit verschil nu vast te stellen. We zijn nog bezig met het invullen van pre-crisis gebieden. Pas na selectie van nieuwe gebieden kan hier echt iets over gezegd worden. In de stad Groningen zal de focus bepaald worden in de college onderhandelingen die nu gevoerd worden.
12	locatie	moeilijkheidsgraad binnenstedelijk ontwikkelen	misschien	De moeilijkheidsgraad van gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied kan veranderd zijn, doordat het beleid zich nu meer richt op het gebruik van binnenstedelijk gebied dan uitbreidingsgebieden.	ja	Volgens de respondenten is gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied (significant) moeilijker geworden.	ja	Popken: de opvattingen over mobiliteit zijn tussen de perioden veranderd. De druk op woningbouw is nu hoger dan voor 2008. De Vries: De discussie over hoe om te gaan met parkeernormen is nieuw voor de huidige periode. Voor gemeenten is de stap om de parkeernorm te verlagen vaak nog lastig. Dit betekend dat er minder parkeervoorzieningen gerealiseerd worden door de ontwikkelaar. Als blijkt dat de vraag om parkeerplaatsen toch groter is dan verwacht, moet de gemeente dit probleem, inclusief de kosten ervan oplossen.
13	locatie	kwaliteit van de locatie	nee	Dit is en was van belang.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview

Indicatoren			Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?	
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
14	locatie	grondrechten / eigendomsrechten	misschien	In de literatuur is geen verschil gevonden tussen de onderzoeksperiodes. Door andere samenwerkingsvormen of het verschuiven van rollen binnen het proces kunnen de rechten verschuiven tussen de overheid en de markt.	misschien	geen significante verschillen gevonden in eigendomssituaties in de twee periodes. De woningbouwcorporaties laten alleen een verschil zien. Deze zijn nu minder vaak eigenaar van grond dan voor de crisis.	misschien	Opdam: zie rollen van actoren: woningbouwcorporaties.
15	locatie	toepassing van tijdelijk gebruik	misschien	In de literatuur zijn geen verschillen gevonden tussen ‘pre-crisis’ en ‘nu’. Tijdens de crisis is dit middel wel veelvuldig toegepast (Kompier, 2009; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al, 2011).	ja	Tijdelijk gebruik wordt in de periode 'nu' significant vaker toegepast dan in de periode 'pre-crisis'.	ja	Popken: heel bewust ingezet in de periode 'nu' in de gemeente Groningen. CiBoGa en het suikerunie terrein zijn hier goede voorbeelden van. In de periode voor 2008 werd dit niet zo ingezet.
16	organisatie	bottom-up of top-down gestuurd	ja	Gebiedsontwikkelingen lijken sinds de crisis op twee manieren opgepakt te worden. De ene stroming gaat uit van beproefde methoden (top-down). De andere stroming gaat uit van samenwerkingsverbanden waarbij de overheid niet per definitie betrokken is (bottom-up) (Nozeman, 2017)	nee	Er is in de enquête niet letterlijk gevraagd of gebiedsontwikkeling nu meer bottom-up gestuurd wordt. Wel is gevraagd wie de beslissingen maken, wie bepalend is voor het resultaat en of de overheid meer faciliteert of stuurt. Dit zijn indicatoren van of een gebiedsontwikkeling bottom-up of top-down gestuurd worden. Er is geen verschil gevonden met de respons (zie de volgende twee indicatoren).	nee	Opdam: samenwerking tussen gemeenten en marktpartij is niet veranderd tussen de onderzoeksperiodes. Popken: Initiatieven van onderop zijn er wel, maar heel kleinschalig en vaak met mensen die kennis hebben van de bouwwereld. De overheid heeft een heel sturende rol bij eigen grondposities en stelt kaders bij grondposities van derden. Als slotvraag van het interview is gevraagd hoe de aanpak van gebiedsontwikkeling het meest veranderd is. Op deze vraag is geantwoord "meer overheid gedomineerd". De Vries: sturing van de gemeente blijft nodig. Als je als gemeente het overlaat aan ontwikkelaars, dan wordt alleen de meest lucratieve doelgroep bedient. dan mis je sociale doelen en de visie op de toekomst van een wijk.
17	organisatie	machtsverhouding tussen actoren	ja	De overheid is vaker faciliterend, overige actoren vullen deze rol in (Peek, 2011)	nee	in de enquête is gevraagd welke actoren de beslissingen maken in het proces. Er zijn geen significante verschillen gevonden. Er zijn alleen kleine verschillen zichtbaar. De eindgebruiker en beleggers maken iets vaker beslissingen (van 2 naar 4 en van 0 naar 2) en de woningbouwcorporaties maakt beduidend minder beslissingen (van 7 naar 2). Er is ook gevraagd welke actoren het meest bepalend zijn voor het resultaat van gebiedsontwikkeling. Ook hier zijn alleen kleine verschillen gevonden. De corporaties zijn minder bepalend geworden (van 5 naar 2) en de belegger er eindgebruiker iets meer bepalend (van 0 naar 3 en van 2 naar 5).	misschien	Opdam: samenwerking tussen gemeenten en marktpartij is niet veranderd. Popken: Als slotvraag van het interview is gevraagd hoe de aanpak van gebiedsontwikkeling het meest veranderd is. Op deze vraag is geantwoord "meer overheid gedomineerd". De Vries: samenwerking is veranderd. De grote PPS'en zijn ontmanteld.

Indicatoren			Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?	
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
18	organisatie	rollen van actoren: gemeente	ja	Overheden zijn meer faciliterend geworden (meer passieve rol aangenomen) sinds de crisis (Peek, 2011).	misschien	Volgens de meeste respondenten (60%) is de rol van de gemeente faciliterend. 27% van de respondenten geeft aan dat de gemeente een sturende rol heeft. Uit de enquête wordt niet duidelijk of er een verschil is met de periode 'pre-crisis'	ja	Opdam: geen verschil in de rol van de gemeente in de onderzoeksperiodes. Gemeenten hebben nu wel minder capaciteit. Er zijn tijdens de crisis veel mensen weggegaan en in een relatief korte periode is de vraag sterk gestegen. Popken: minder samenwerking tussen marktpartijen en gemeente. Terug naar klassiek opdrachtgever-opdrachtnemer relatie. In de periode 'nu' (bijna) geen lange termijn relaties meer met marktpartijen. In de periode nu veel sturender dan in de periode voor 2008.
19	organisatie	rollen van actoren: grondeigenaar niet overheid	misschien	Doordat de overheid een meer passieve rol aanneemt (Peek, 2011), zouden grondeigenaren een actievere rol kunnen aannemen. In de literatuur is dit verschil niet expliciet gevonden.	nee	geen significante verschillen gevonden. Alleen kleine verschillen zichtbaar. De private partij als grondeigenaar lijkt iets passiever te acteren in het gebiedsontwikkelproces.	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
20	organisatie	rollen van actoren: adviseur als gebiedsregisseur / procesmanager	misschien	Vanaf 2009 wordt vaker gebruikgemaakt van een gebiedsregisseur/procesmanager (De Zeeuw 2018). In de literatuur is niet gevonden of deze rol 'nu' nog steeds vaker toegepast wordt.	ja	Volgens de respondenten is de gebiedsregiseur in de periode 'nu' significant actiever geworden in het proces.	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
21	organisatie	rollen van actoren: stedenbouwkundige	misschien	Stedenbouwkundigen geven sinds de crisis meer spelregels mee in plaats van kader stellende plannen. Het is niet duidelijk of daarmee de rol van de stedenbouwkundige passiever of anders is geworden.	nee	De respondenten geven aan dat de stedenbouwkundige actief is en was. Er zijn geen significante verschillen gevonden.	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
22	organisatie	rollen van actoren: belegger	ja	De belegger is sinds de crisis vaker eerder in het proces betrokken bij de gebiedsontwikkeling (Donselaar, Berg, Kuijpers & Maussen, 2016).	nee	Geen significante verschillen gevonden. Kleine verschuiving te zien naar een actievere rol i.p.v. een passievere rol.	misschien	Popken: voor 2008 was het moeilijk om beleggers naar Groningen te trekken. na 2008 is dit makkelijker geworden. Dit komt mede door de afnemende rol van corporaties.
23	organisatie	rollen van actoren: eindgebruiker	ja	De rol van de eindgebruiker is 'nu' groter dan 'pre-crisis' (Nozeman, 2017).	ja	De rol van de eindgebruiker is significant actiever geworden. 75% vind de eindgebruiker nu actief tegenover 25% voor de crisis.	nee	Opdam: De keuzevrijheid van de eindgebruiker is niet veranderd tussen de onderzoeksperiodes. Tijdens de crisis wel. Toen hadden eindgebruikers meer keuzemogelijkheden. Popken: De hoofddoelgroep bij woningnieuwbouw is veranderd (dit is niet zozeer de rol van de eindgebruiker). In de periode nu zijn dit de 1 of 2 persoonshuishoudens van 25 a 40 jaar. de periode precrisis de (jonge) gezinnen. Ook de vraag naar (internationale) studentenhuisvesting is gestegen tussen deze periodes. De eindgebruikers hebben niet meer te zeggen gekregen. Dit is vergelijkbaar met voor 2008.

Indicatoren		Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?		
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
24	organisatie	rollen van actoren: ontwikkelaar	misschien	De rol van de ontwikkelaar is tijdens de crisis beperkter geworden (er werd namelijk minder ontwikkeld). Onder andere beleggers hebben deze rol opgepakt (Donselaar, Berg, Kuijpers & Maussen, 2016). In de literatuur is niet gevonden of deze verschuiving is doorgezet in de periode 'nu'.	nee	Geen significante verschillen gevonden. De ontwikkelaar lijkt nu iets actiever te zijn geworden.	misschien	Popken: In de stad Groningen werken we nu bij voorkeur met de middelgrote ontwikkelende bouwers i.p.v. met grote ontwikkelaars voor de crisis (bijvoorbeeld Heijmans).
25	organisatie	rollen van actoren: woningbouwcorporatie	misschien	In de crisis is gebleken dat woningbouwcorporaties eerder in het proces stappen om ervoor te zorgen dat toch gebouwd wordt (Gool & Peek, 2015). Als gevolg van beperkende wetgeving voor woningbouwcorporaties is het moeilijker geworden om actief deel te nemen aan het gebiedsontwikkelproces. Dit kan resulteren in een minder actieve rol.	nee	Geen significante verschillen gevonden. Alleen kleine verschillen zichtbaar. De woningbouwcorporaties lijken iets minder actief te zijn geworden.	ja	Opdam: De rol van de woningbouwcorporatie is sterk veranderd. Corporaties hadden voor 2008 erg veel vrijheid. Er werd niet alleen maar sociale woningbouw ontwikkeld. Tijdens de crisis is deze rol ingeperkt naar de corebusiness van de corporatie: sociale woningbouw. De rol is hiermee flink ingeperkt ten opzicht van voor 2008. Popken: de rol van de corporaties is nu helemaal afgeknapen ten opzichte van voor 2008.
26	organisatie	economische en sociale belangen van de actoren	misschien	De overheid heeft een meer faciliterende houding aangenomen (Peek, 2011). Met deze verschuiving zou het belang van financieel rendement op de aangekochte gronden minder kunnen zijn (gebiedsontwikkeling als melkkoe).	nee	Geen significante verschillen gevonden in het belang van financieel rendement van een gemeente uit gebiedsontwikkelingen. Er is bijna geen verschil zichtbaar. Het financieel rendement is(60%) en was(67%) belangrijk voor een gemeente.	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
27	organisatie	samenwerkingsmodel	nee	In de literatuur is geen verschil gevonden tussen het type samenwerkingsmodel in de onderzoeksperiodes.	misschien	Er is geen significant verschil gevonden tussen de onderzoeksperiodes en de toepassing van de verschillende samenwerkingsverbanden. Er is wel een duidelijk verschil zichtbaar. Er worden nu veel meer traditionele modellen toegepast dan voor de crisis.	ja	Opdam: samenwerking tussen gemeenten en marktpartij is niet veranderd. Popken: gemeente Groningen gaat nu geen (grote) PPS'en meer aan voor gebiedsontwikkelingen. Dit in tegenstelling tot voor 2008. Voorkeursmodel bij volledig eigendom van grond door gemeente is nu: CV/BV constructie. Gemeente stuurt als 100% aandeelhouder van de CV/BV de ontwikkeling. De ontwikkeling wordt vervolgens gefaseerd uitgevoerd door verschillende, kleinere, partijen. Voor 2008 werd dit vaak met een bouwclaim model gedaan. De Vries: samenwerking is veranderd. Grote PPS'en worden niet meer aangegaan. klassiek voorbeeld is Meerstad. De PPS wordt ontbonden, gemeente krijgt/pakt de regie terug. een aantal partijen stappen in een SOK om toch door te kunnen.
28	organisatie	strategie van de actoren	misschien	Strategieën (en belangen) van actoren staan in relatie tot het speelveld waarin de actoren opereren (Healey, 1992). Als de rollen van de actoren veranderen, is de kans groot dat ook de strategie van de actoren verandert.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	ja	De Vries: het benaderen van de omwonenden bij gebiedsontwikkeling is veranderd. Voor 2008 wat dit de bewoners informeren met een presentatie, nu is het bewoners informeren en betrekken met inloopbijeenkomsten. Voordeel van nu is dat bewoners beter gehoord worden, omdat niet alleen die ene stemmingmaker de bijeenkomst domineert.

Indicatoren		Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?		
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
29	organisatie	beschikbaarheid tot informatie / transparantie binnen de samenwerking	misschien	De toegang tot informatie wordt door Healey (1992) gezien als een primair ingrediënt van het ontwikkelproces. De transparantie van gebieds- (en vastgoed)ontwikkeling als vakgebied staat al jaren hoog op de agenda. De transparantie is in de afgelopen jaren toegenomen (Nozeman, 2017). Het wordt in de geraadpleegde literatuur niet duidelijk of er verschillen zijn tussen de onderzoeksperioden.	nee	Er zijn geen significante verschillen in de transparantie van de aanpak van gebiedsontwikkeling gevonden tussen de onderzoeksperioden. De respondenten lijken de sector iets transparanter te vinden.	nee	Opdam: de manier van informatiedelen is niet veranderd. Mensen hebben nog steeds verschillende belangen, waardoor niet alles altijd gedeeld wordt. Popken: geen verschil.
30	organisatie	initiatiefnemer	ja	Tijdens de crisis zijn 'pre-crisis' initiatiefnemers van het toneel verdwenen en na de crisis zijn er andere (nieuwe) initiatiefnemers gekomen (Nozeman, 2017).	misschien	Er zijn geen significant verschillen gevonden in initiatiefnemers tussen de onderzoeksperioden. Wel is er een duidelijk verschil zichtbaar bij de corporatiesector. Deze neemt nu veel minder initiatief dan voor de crisis (75% gedaald).	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
31	organisatie	expertise	misschien	De Zeeuw (2018) spreekt over rolverschuivingen door een gebrek aan kennis van gebiedsontwikkeling (vooral bij gemeenten). Onduidelijk is of expliciete verschillen tussen de onderzoeksperioden bestaan.	ja	Volgens de respondenten is het kennisniveau significant gestegen in de periode 'nu'.	ja	Opdam: het kennisniveau in onze organisatie is enorm gestegen. Voor 2008 was het grootste deel van de organisatie uitvoerend personeel (bouwplaats). Nu zit het grootste deel van het personeel op kantoor, is hoger opgeleid en houdt zich meer bezig met het ontwikkelen van projecten (de fasen voordat de bouw fysiek start). De organisatie kan nu veel beter risico's inschatten dan voor 2008. Popken: het kennisniveau van de gemeente en de marktpartijen is gedaald. Tijdens de crisis hebben veel mensen het vakgebied verlaten. Veel meer mensen dan tijdens de crisis daarvoor. Deze crisis had echt met dit vakgebied te maken. De Vries: iedereen heeft veel geleerd van de crisis. We zijn voorzichtiger geworden en stap voor stap gaan werken.
32	organisatie	dominante vastgoedmarkt (kantoren, winkels, woningen)	nee	In de geraadpleegde literatuur zijn verschillen gevonden in de dominantie van bepaalde vastgoedmarkten tussen de onderzoeksperioden.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
33	organisatie	politiek landschap	nee	In de geraadpleegde literatuur zijn geen verschillen gevonden in de invloed van de politiek op de gebiedsontwikkeling tussen de onderzoeksperioden.	nee	Volgens de respondenten is politiek en was van invloed op gebiedsontwikkeling. Er zijn geen significante verschillen gevonden.	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview

Indicatoren			Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?	
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
34	proces	proces	ja	Het gebiedsontwikkelproces is veranderd van gestructureerd (1.0) naar organisch (2.0) (Peek, 2011, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 2018).	nee	Er zijn geen significante verschillen gevonden. Er is een hele kleine verschuiving van gestructureerd naar organisch in de periode 'nu' te zien.	ja	Opdam: fasering is belangrijker geworden. Er wordt nu nog maar 1-3 jaar vooruit gekeken. Voor de crisis was dit 10-15 jaar. Er werden toen plannen gemaakt met 1000-2000 woningen, volledige uitgewerkt en vervolgens uitgerold. Dit gebeurt nu niet meer. Er worden nu kleine plannen gemaakt met een korte horizon. Deze aanpak komt dicht bij organisch ontwikkelen. Hij eindbeeld is niet bekend. De Vries: fasering van grote ontwikkelingen is al begonnen voor de crisis bij projecten waar ik aan gewerkt heb.
35	proces	wijze van vastleggen planvorming (masterplan, kavelpaspoort, etc. blauwdruk vs. openplan)	ja	Er is een verschuiving zichtbaar van een kader stellend masterplan naar een flexibeler kavelpaspoort (Hamerslag, 2018).	nee	Er zijn geen significante verschillen gevonden tussen de onderzoeksperiodes in de vrijheid binnen plannen voor gebiedsontwikkelingen. De respondenten antwoorden voor beide periodes redelijk neutraal op de Likertschaal van heel vrij tot sterk ingekaderd.	ja	Opdam: de waarde van de structuurvisie is gedaald. Voor 2008 durfden we er bijna vanuit te gaan dat de structuurvisie een bestemmingplan werd. In de crisis hebben we geleerd dat deze kunnen veranderen, waardoor we nu minder waarde hechten aan deze visie. De Vries: al in 2007 is er in Meerstad gestart met het maken van bestemmingsplan met flexibele spelregels. Voornaamste reden was hier de flexibiliteit om herontwikkelingen op te kunnen vangen. Ook het bestemmingsplan van Blauwe stad (voor 2007) is op deze manier opgezet.
36	proces	complexiteit van de opgave	ja	De complexiteit van gebiedsontwikkelingen neemt toe (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, et al. 2011). Dit komt onder andere door het toenemende aantal betrokken partijen met elk hun eigen belangen.	ja	Er is een significant verschil tussen de onderzoeksperiodes in de complexiteit van gebiedsontwikkelopgaven. 80% van de respondenten geeft aan dat het complexer is geworden. 20% antwoordt neutraal.	ja	Opdam: De complexiteit van Nederland is veranderd. Dit is de oorzaak van veel veranderingen tussen de onderzoeksperiodes.
37	proces	flexibiliteit van het plan	ja	Er is een verschuiving zichtbaar van een kader stellende naar een flexibele aanpak van gebiedsontwikkeling (Hamerslag, 2018).	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	ja	Opdam: zie proces De Vries: plannen die nu gemaakt worden zijn flexibeler dan voor de crisis. Het is moeilijker om nu te bedenken hoe een ontwikkeling er over enkele jaren uit moet zien.
38	proces	moment waarop het initiatief is gestart (relatie periode en fase van de gebiedsontwikkeling)	misschien	Deze veranderingen zijn niet gevonden in de geraadpleegde literatuur. Het is mogelijk dat gebiedsontwikkelingen voordeel hebben bij het starten op een bepaald moment in de conjunctuurcurve.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
39	proces	doorlooptijd per fase	misschien	In de literatuur wordt niet duidelijk of de doorlooptijd van gebiedsontwikkeling veranderd is. Specifiek zou de Chw invloed kunnen hebben op de doorlooptijd van gebiedsontwikkeling (versnelling vanaf het eind van de haalbaarheidsfase) (Rijkswaterstaat, 2018).	ja	Significant verschil aangetoond. 63% van de respondenten heeft wel eens gebruik gemaakt van de Chw. 60% hiervan geeft aan dat het gebruik van deze wet resulteert in een versnelling van het proces. 33% geeft zelfs aan dat het proces met meer dan 2 maanden versneld is.	ja	Opdam: zie proces

Indicatoren		Verandering volgens de literatuur?		verandering volgens enquête?		Verandering volgens interviews?		
nr	Thema	Indicatoren	ja/nee	Verwachting literatuur	ja/nee2	Resultaat enquête	ja/nee22	Resultaat interview
40	regelgeving	ruimtelijke ordening en milieu	ja	De omgevingswet treedt binnenkort in werking en zal voor verandering zorgen (Hageman, 2016). De Chw biedt ruimte voor experimenten, waardoor de aanpak bij een aantal gebiedsontwikkelingen nu reeds anders is. Verandering in de regelgeving beïnvloedt de gebiedsontwikkeling.	ja	Er zijn significante verschillen gevonden. Verandering in de huidige regelgeving maakt gebiedsontwikkeling moeilijker en 33% van de respondenten verwacht dat de nieuwe omgevingswet gebiedsontwikkelen ook moeilijker maakt.	niet onderzocht met het interview	De Vries: veel mensen in het vakgebied vinden dat de nieuwe Omgevingswet echt voor een cultuuromslag gaat zorgen. Zelf zie ik deze omslag nog niet direct. De band met de omgeving was en is belangrijk. Dit hoeft niet te veranderen met de nieuwe Omgevingswet. sturing vanuit de gemeente blijft nodig om een gebied in te richten.
41	regelgeving	duurzaamheid/energiegebruik	misschien	In de geraadpleegde literatuur zijn geen verschillen gevonden. De eisen zijn nu scherper dan voor de crisis, waardoor dit mogelijk invloed heeft op de aanpak van gebiedsontwikkeling.	ja	Op dit moment is gasloosbouwen een thema binnen het thema duurzaamheid/energiegebruik. 54% van de respondenten geeft aan dat gasloos bouwen van invloed is op gebiedsontwikkeling. Duurzaamheid is als thema belangrijk geworden op de agenda van gebiedsontwikkeling. Dit was niet zo voor de crisis.	ja	Opdam: Woningen worden nu beter geïsoleerd en luchtdichter gemaakt. Vanuit de overheid ligt er een focus op energiezuinig bouwen. Marktpartijen benaderen duurzaamheid meestal vanuit een economisch perspectief. Maatregelen moeten dan een (korte) terugverdientijd hebben en geld opleveren. Popken: duurzaamheid wordt alleen meer opgepakt omdat de regels zijn aangescherpt. de markt zal dit niet vanuit zichzelf doen.
42	regelgeving	financiering	misschien	In de geraadpleegde literatuur zijn geen verschillen gevonden tussen de onderzoeksperiodes op het gebied van de financiering van gebiedsontwikkeling. De regelgeving is nu scherper dan voor de crisis, waardoor dit mogelijk invloed heeft op de aanpak van gebiedsontwikkeling.	niet onderzocht met de enquête	geen specifiek vraag over gesteld. zie de vraag bij indicator 'financieringsvorm'.	ja	Opdam: de rol van financiers is veranderd. Banken zullen niet snel meer investeren op slechte plekken. Wil je een (gebieds-)ontwikkeling op een slechte plek voor elkaar krijgen, dan ben je afhankelijk van lokale investeerders. Popken: financiering is in de stad Groningen geen probleem. Beleggers willen sinds 2008 graag investeren in bepaalde producten in Groningen (niet elk soort vastgoed).
43	regelgeving	wijze van aanbesteden	misschien	Aanbestedingen zijn voor publieke partijen een vereiste en worden door private partijen steeds vaker vermeden (Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017), met name vanwege de relatief hoge kosten ten opzichte van de slagingskans. De focus lijkt de laatste jaren te verschuiven van 'prijs' naar 'kwaliteit'.	nee	Er zijn geen significant verschillen gevonden tussen de onderzoeksperiodes in focus op prijs of kwaliteit. De focus lijkt iets verschoven te zijn naar prijs.	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
44	regelgeving	belastingen	nee	In de geraadpleegde literatuur wordt de regelgeving niet als oorzaak genoemd. De regelgeving kan wel een kleine invloed hebben. In 2012 is de btw gestegen van 19% tot 21% (de uiteindelijk btw-plichtige gebruiker betaalt 2% meer voor hetzelfde product). In 2011 is de OVB voor woningen verlaagd van 6% tot 2%. Dit kan voordelen opleveren bij binnenstedelijke ontwikkelingen.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview
45	regelgeving	aanbestedingsrecht	nee	Er zijn in de geraadpleegde literatuur geen verschillen gevonden.	niet onderzocht met de enquête	Niet onderzocht met de enquête	niet onderzocht met het interview	Niet onderzocht met het interview