

## Waardenscan levenscyclusbenadering tracht helderheid te krijgen

# Wat heeft een gebied nodig?

Michiel G.J. Smit, Redactie Stadswerk magazine

In Nederland wordt veel aandacht en energie besteed aan planontwikkeling in vergelijking met beheer. Met nieuwe plannen kun je scoren, met goed beheer nauwelijks. Dat is jammer want daardoor worden investeringen niet optimaal ingezet. De zogeheten Waardenscan levenscyclusbenadering kan een handig instrument zijn om te bepalen wat een gebied nodig heeft. De mening van gebruikers telt daarbij zwaar.

### Eerste indruk: Theo Slijkerman, gemeente Amersfoort

De scan biedt de mogelijkheid om eenvoudig en vrij objectief een gebied te analyseren. Belangrijk is dat in één schema overzichtelijk verschillende aspecten in beeld komen. Interessant wordt het als bij het analyseren van een gebied de deskundigen van een aspect niet alleen hun eigen vakgebied beoordelen, maar ook mee denken over de aspecten waar ze niet direct in thuis zijn. Daarmee ontstaat een gelijkwaardigheid van alle deelnemers aan de beoordeling. De beheerder vindt ook iets van de economische waarde, de ontwerper moet even nadenken over mogelijkheden voor onderhoud en de bewoner laat weten wat de cultuurhistorie waard is. In het proces kan het 'kijken in elkaars keuken' een belangrijke bijdrage leveren aan een constructieve samenwerking. Wij hebben in Amersfoort die ervaring opgedaan bij een soortgelijke opzet om de ambities in beeld te brengen en vast te houden en daarmee verschillen in nieuw te bouwen woonbuurten te krijgen. De scan geeft verder op zijn minst heel goed richting aan het vinden van een goede aanpak voor het vraagstuk.

Soms kunnen beheermaatregelen het meest effectief zijn om leefbaarheidsproblemen aan te pakken. (foto: Michiel Smit)

>> Stel, je hebt een wijk met leefbaarheidsproblemen. Als de problemen ernstig genoeg zijn, ontstaat er politiek en ambtelijk draagvlak om fors te investeren in de wijk - het tij moet gekeerd worden! De natuurlijke neiging is om vooral te denken aan transformatie: het vervangen van oude functies en gebouwen door nieuwe om zo een opwaartse beweging op gang te krijgen. Het kan helpen, maar of het de meest effectieve manier van investeren is, is maar de vraag. Gerichte beheermaatregelen hadden voor veel minder geld mogelijk een beter resultaat gegeven.

Met deze grondgedachte heeft advies- en ingenieursbureau Oranjewoud, in samenwerking met andere partijen de zogeheten Waardenscan levenscyclusbenadering ontworpen. De scan, die nog in de ontwikkelfase is, brengt de in het gebied aanwezige waarden in beeld door het verschil tussen de (door gebruikers of baathebbers) waargenomen situatie en de gewenste situatie te bepalen. Tom Vermuë, één van de bouwers van de Waardenscan. "De situatie" wordt opgesplitst in een aantal gewogen waarden met onderliggende variabelen. Deze waarden worden vervolgens uitgedrukt in urgentiecijfers. Deze cijfers geven een indruk in welke fase van de levenscyclus een gebied is en wat de meest effectieve maatregelen kunnen zijn.' Esther van der Wijk, namens Oranjewoud betrokken bij de Waardenscan, voegt er aan toe: 'Het geeft inzicht in de waarden die de gebruikers aan een gebied hangen en het geeft een indicatie aan welke knoppen je zou kunnen draaien voor een optimaal resultaat en wat het rendement daarvan is. Elk gebied is uniek en vraagt maatwerk. Je zult het gesprek met alle baathebbers moeten aangaan om te bepalen welke maatregelen genomen kunnen worden. Het kan in ieder geval het "gedeeld verlangen" mobiliseren: een gezamenlijk idee van wat er met het gebied zou moeten gebeuren.'

De Waardenscan kan dus een handig hulpmiddel zijn voor een goed onderbouwde start bij het nemen van maatregelen. Maar de scan heeft nog een ander, dieper liggend doel. Van der Wijk: 'In

Criteria	Wensscore	Werkelijke score	Weging 1-100%
<b>Gebruikswaarde (GW)</b>			
Voorzieningen	5	1	10,0%
Toegankelijkheid	5	3	10,0%
Veiligheid	4	1	15,0%
<b>Totale gebruikswaarde</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>35,0%</b>
<b>Belevingswaarde (BW)</b>			
Identiteit	5	3	7,0%
Schoonheid	5	3	3,0%
Ecologie	5	3	5,0%
<b>Totale belevingswaarde</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>15,0%</b>
<b>Toekomstwaarde (TW)</b>			
Duurzame Samenleving	5	3	3,0%
Technische Kwaliteit	5	3	4,0%
Flexibiliteit	5	3	3,0%
<b>Totale toekomstwaarde</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>10,0%</b>
<b>Intrinsieke waarde (IW)</b>			
Imago	5	3	5,0%
Cultuurhistorie	5	2	5,0%
Symbolische waarde	5	3	10,0%
<b>Totale intrinsieke waarde</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>20,0%</b>
<b>Economische waarde (EW)</b>			
Actuele waarde	5	3	5,0%
Optie waarde	4	3	5,0%
Indirect voordeel	5	3	10,0%
<b>Totale Economische waarde</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>20,0%</b>
<b>Totaal</b>			<b>100,0%</b>

Figuur 1  
Fictieve uitwerking van  
de Waardenscan levens-  
cyclusbenedering.

Nederland is een grote kloof tussen ontwikkelen en beheren, het zijn twee gescheiden werelden. Met de scan willen we deze kloof overbruggen.

We willen laten zien dat er een breed scala aan maatregelen beschikbaar is: beheer, renovatie, herstructurering, transformatie en allerlei combinaties daarvan. We willen met de scan ook bereiken dat ontwikkelaars vanaf het begin beheer en exploitatie meenemen in de plannen en in gesprek gaan met beheerders. Tegelijkertijd willen we dat beheerders stoppen met het tegen wil en dank 'doorbeheren' terwijl een ingreep zoals herstructurering juist een aanzienlijke besparing op (gekapitaliseerde) kosten van beheer kan opleveren. Ontwerpers bijvoorbeeld zullen bij hun materiaalkeuze rekening moeten houden met de onderhoudskosten en levensduur en niet alleen gefocust zijn op het moment van oplevering. Beheerders zullen proactiever moeten worden en niet pas aan de bel trekken als het beheer redelijkerwijs niet meer te doen is.'

Van der Wijk noemt de Amsterdamse Pijp als goed voorbeeld van hoe een gebied garen kan spinnen bij een integrale ontwikkel- en beheerbenadering. 'De buurt heeft verschillende keren op de nominatie gestaan om getransformeerd te worden naar een buurt met flatgebouwen en brede wegen. Het is uiteindelijk niet gebeurd omdat bewoners zelf hebben ingegrepen en nu is het de populairste woonbuurt van Amsterdam. Er wordt gedacht in zogeheten "flexibele stenen": vastgoedinvesteringen die kunnen meegroeien met de tijd en het veranderende gebruik. Zo zou het altijd moeten gaan: onderken de waarden van een gebied, betrek de bevolking, neem in beschouwing hoe die verandert en stel op basis daarvan een

passend maatregelenpakket samen. Dan kun je de levensduur van gebieden aanzienlijk verlengen en voorkom je kapitaalvernietiging.' <<

*Dit is het tweede artikel in een reeks over Nederland-BovenWater, een innovatieprogramma voor gebiedsontwikkeling in brede betekenissen.*

#### Websites

[www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl) -> zoekterm 'landelijk strijp'  
[www.nederlandbovenwater.nl](http://www.nederlandbovenwater.nl)  
[www.oranjewoud.nl](http://www.oranjewoud.nl)

### Eerste indruk: Boudewijn Tooren, gemeente Eindhoven

De groene kwaliteit in Landelijk Striip wordt verondersteld significant bij te dragen aan de noodzakelijke gebiedskwaliteit. Noodzakelijk om de beoogde nationale en internationale investeerders op het gebied van creatieve hoogwaardige technologie naar dit deel van de Eindhovense regio te lokken. Het is daarom belangrijk dat de groene kwaliteit zodanig herkend en erkend wordt dat investeerders in dit gebied deze kwaliteit zelfstandig behouden en vergroten.

Daartoe willen we instrumenten ontwikkelen die behulpzaam kunnen zijn bij de bewaking en versterking van ruimtelijke plankwaliteiten. Enerzijds ontwikkelen we samen met adviesbureau BELW Advies een 'cockpit' die ingezet kan worden voor het begeleiden van het proces op kwaliteit bij planontwikkeling. Anderzijds biedt de Waardenscan een doorvertaling van prioritaire vraagstukken naar een uitvoeringsprogramma op korte en middellange termijn. De koppeling van beide instrumenten geeft mij als regisseur van het groene raamwerk van de gebiedsontwikkeling handvatten om blijvend in regie te blijven op kwaliteit.

### Eerste indruk: Ad de Schutter, Staatsbosbeheer

De groene onderdelen van de leefomgeving worden meestal apart behandeld, terwijl daar dezelfde vragen spelen over beheer, instandhouding en vervanging. De cycli zijn vaak anders. Niet voor niets luidt het spreekwoord 'boompje groot, plantertje dood'. Natuur en landschap omvat echter veel andere dingen die veel meer passen in de stedelijke cycli. Te denken valt aan allerlei voorzieningen zoals infrastructuur en speelmogelijkheden. In deze zaken zit vaak ook het merendeel van de kosten. Via de scan wordt dit verband gelegd en worden de koppelmogelijkheden helder. Het is vaak beter om in de ontwerpfase een voorziening voor de instandhouding te treffen dan om dure dingen te ontwikkelen die na verloop van tijd vervallen.