

## Gebiedsinvesteringszone als instrument om gebieden te versterken

Daamen, Tom; Verdaas, Co

**Publication date**

2020

**Document Version**

Final published version

**Citation (APA)**

Daamen, T. (null), & Verdaas, C. (null). (2020). Gebiedsinvesteringszone als instrument om gebieden te versterken., Gebiedsontwikkeling.nu.  
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gebiedsinvesteringszone-als-instrument-om-gebieden-te-versterken/>

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Gebiedsinvesteringszone als instrument om gebieden te versterken



Door [Tom Daamen](#) en [Co Verdaas](#)

**25 jun 2020 - De financiën van de Nederlandse verstedelijkingsopgave zijn in ons vakgebied een veelbesproken thema. Of het nu gaat om woningbouw, mobiliteit, energie of klimaat; iedere opgave vraagt om een enorme hoeveelheid geld en inspanning. De coronacrisis doet momenteel ook nog eens een ongekend beroep op de overheidsfinanciën, terwijl de ruimtelijke opgave onverminderd groot blijft. Een gebiedsinvesteringszone (GIZ) kan uitkomst bieden: lokale partijen krijgen meer invloed in ruil voor een financiële bijdrage.**

De Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft werkt samen met de partners van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG) aan toepasbare kennis. In het huidige kennisprogramma staan de thema's waarde, samenwerking, proces en ontwerp centraal: hoe kan de Nederlandse verstedelijkingsopgave op een samenhangende wijze worden aangepakt? Wat vraagt het van alle partners om onze gebouwde omgeving betaalbaar, inclusief en duurzaam te maken?

[De instrumentenkoffer van gebiedsontwikkeling is rijk gevuld](#). Een studiegroep binnen de Rijksoverheid bekrachtigde dat onlangs nog eens in [een rapport over alternatieve vormen van bekostiging](#). De leerstoel kreeg lopende die studie de vraag om een specifiek instrument tegen het licht te houden: de gebiedsinvesteringszone (GIZ). In verschillende expertsessies spraken we daarop zowel met enthousiaste voorstanders als bedachtzame critici. De rapportage hiervan is onderaan dit artikel te vinden. De eerste vraag van onze verkenning was: waarom is dit instrument überhaupt nodig? En ten tweede: als het dan zo hard nodig is, waardoor loopt de toepassing ervan dan in de praktijk vast? Het antwoord hierop blijkt dieper te liggen dan de specifieke lokale omstandigheden en de verhoudingen tussen betrokken partijen. De

beschikbaarheid van een instrument alleen is namelijk niet genoeg; een verklaring die we graag met onze lezers delen.

## **Impasse**

Nu een aantal onderzoeksprojecten van de Leerstoel Gebiedsontwikkeling op het terrein van financiën ruim onderweg of afgerond is (we nemen ook fondsvorming op stedelijk en regionaal niveau onder de loep en werken aan een internationaal vergelijkend onderzoek naar de alternatieve bekostiging van de aanleg van stedelijk vervoer), begint zich in ons land opnieuw een – door corona niet wezenlijk veranderde – impasse af te tekenen. “Als we niet oppassen, dan kan de Nederlandse ruimtelijke ordening zich in de toekomst niet meer zelf bedruipen”, concludeerde de Nijmeegse hoogleraar Erwin van der Krabben in 2011. Naast de verschuiving van bouwen op uitleglocaties naar binnenstedelijk gebied, noemde Van der Krabben ook toen “de hogere eisen die aan gebiedsontwikkelingen worden gesteld en [...] het mechanisme om allerlei zogenaamde bovenplanse kosten toe te rekenen aan de grondexploitatie.”

Op de keper beschouwd zijn de constatering van Van der Krabben, opgetekend in de recessie die volgde op de vorige (krediet)crisis, nog steeds van toepassing: de Nederlandse verstedelijkingsopgave kán zichzelf niet bedruipen, de opgave ís veeleisend en de kosten die gemaakt moeten worden om gewoon goede gebieden te maken moeten steeds vaker opgebracht worden door ingrepen elders in de stad of regio. En dat komt níet door crisis! Het komt doordat het klimaat verandert, onze economie zich moet vernieuwen en verduurzamen, en omdat de Nederlandse bevolking vergrijsst, meer divers wordt en internationaliseert. De vraag wat dit betekent voor de inrichting van onze ruimte is te lang blijven liggen. Of met de mogelijke antwoorden is te weinig gedaan.

## **Behoeften en asymmetrie**

Gebiedsontwikkeling is het vak dat uiteenlopende behoeften en opgaven vertaalt in een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling. Die behoeften kunnen in de loop der tijd variëren maar er is ook al decennia een redelijke constante basis. De kern: aan de voordeur willen velen het liefst een historisch stedelijk centrum met alle denkbare voorzieningen en een intercity station. Aan de achterdeur zouden veel mensen graag de natuur in of het strand op willen lopen. Dat kan dus niet.

Toch zien we in de Nederlandse ruimtelijke ordening door de jaren heen – en niet onverdienstelijk – steeds weer de balans tussen verstedelijking, goede voorzieningen, groene openbare ruimte én kwalitatief hoog en vlot bereikbare natuurgebieden. Niet iedereen is een buitenmens, maar niemand is een binnenmens. Dat weten bedrijven, die behoefte hebben aan gezond en goed gekwalificeerd personeel. En dat weten mensen, die willen wonen op plekken waar ze niet alleen kunnen leren of werken, maar waar zij ook hun sociale leven kunnen inrichten en vrije tijd – op een betaalbare wijze – kunnen besteden.

De zoektocht naar balans van soms tegenstrijdige behoeften is voor niemand in ons vak nieuw. Voor de bestuurders, beleidsmakers, planologen, stedenbouwers, beleggers en ontwikkelaars die wij spreken is dat zeker niet het geval. Sinds de vorige crisis lukt het ons echter wel onvoldoende om die evidente behoeften in Nederland om te zetten in effectief beleid en investeringsstrategieën – met keuzes op het juiste schaalniveau, ondersteund met de juiste instrumenten.

Ons inziens heeft dit veel te maken met een asymmetrie in ons stelsel. Want hoewel de ruimtelijke ordening planologisch is gedecentraliseerd en het Rijk zich uit het domein heeft teruggetrokken, is daar financieel (vooral: fiscaal) gezien nooit op doorgepaktd. Hoewel beleidsvorming over de inrichting van de ruimte ‘zo dicht mogelijk bij de burger’ is gelegd, staan de belangrijkste middelen om lokaal beleid uit te voeren dus nog altijd zo ver mogelijk van de kiezer af. Plat gezegd: je kan plannen maken tot je een ons weegt, maar voor de centen moet je nog steeds naar Den Haag.

## **Zeggenschap én bekostiging**

Of het nu gaat om het verplaatsen van een bedrijf met een stevige milieucontour, het aanleggen van een hoogwaardige ov-verbinding, of het investeren in een duurzame energievoorziening: er is altijd ‘steun van het Rijk’ nodig. [Recente rapporten](#) stroken met onze bevindingen als we stellen dat er meer balans moet komen tussen de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van lagere overheden om eigen keuzes te maken én deze kracht bij te zetten. Wat ons betreft doen zij dat samen en op regionale schaal, op basis van de inhoudelijke opgave die voor dat deel van ons land geldt. Of het nu gaat om vergroting van het lokale belastinggebied of het instellen van regionaal aanspreekbare fondsen, zeggenschap en bekostiging zullen dichter bij elkaar moeten worden gebracht.

Zelden hebben de effecten van grote ruimtelijke investeringen betrekking op één gebied. En anders dan gemeenten en marktpartijen worden burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties niet of nauwelijks bij de plannen voor die investeringen betrokken. Dat is aan het veranderen en veel van de ‘nieuwe’ instrumenten voor gebiedsontwikkeling zijn hier in essentie ook op gericht.

De gebiedsinvesteringszone (GIZ) is daarvan een goed voorbeeld. Eigenaren en gebruikers krijgen binnen een GIZ meer te zeggen over hun gebied, mits zij zichzelf goed organiseren. Zij praten mee over plannen en doen voorstellen voor de aanleg van collectieve voorzieningen. [Dat kunnen kleine ingrepen zijn als betere verlichting, meer groen of placemaking](#). Maar het kan – althans in theorie – ook gaan over een ondergrondse mobiliteitshub of het aanleggen van een collectieve warmtebron. De crux: eigenaren en gebruikers betalen in een GIZ aan de voorzieningen mee. Dat kan nu al vrijwillig, met een jaarlijkse bijdrage, maar het kan in de toekomst via een lokale heffing ook verplicht worden gesteld. Net als in de bestaande [BIZ-regeling voor bedrijventerreinen en winkelgebieden](#), zal 70 procent van de eigenaren en gebruikers bij de rest een bijdrage kunnen opleggen.

## **GIZ als symptoom**

De afgelopen tijd wordt er veel gerept over nieuwe instrumenten voor gebiedsontwikkeling, maar velen gaan gebukt onder hetzelfde, grandioze manco: zij zorgen niet voor meer geld. Onze verkenning laat zien dat marktpartijen best aan een GIZ willen bijdragen, maar alleen als deze leiden tot aantoonbare meerwaarde voor het gebied. Voor nóg een vorm van kostenverhaal bestaat bij hen geen ruimte; dat zet de haalbaarheid van betaalbare, duurzame, inclusieve resultaten alleen maar verder onder druk. Na verkoop of verhuur zal de sturing van en bijdrage aan de GIZ bovendien verschuiven naar eigenaren en huurders. Wat vinden zij belangrijk en willen (kúnnen) zij de gevraagde bijdrage wel ophoesten?

Een GIZ is in gebieden met een overzichtelijke hoeveelheid eigenaren en draagkrachtige kopers en huurders wellicht een oplossing. Maar voor complexe gebiedsopgaven met

versnipperd eigendom is de zoektocht naar een GIZ meer een symptoom van het onderliggende probleem: de Nederlandse verstedelijkingsopgave mist richting en kan zichzelf in het huidige stelsel niet bedruipen. Naast meer lokale zeggenschap, kan meer lokale bekostiging daarom niet uitblijven.

### **Verder lezen:**

[2 apr 2020 3 punten om in gedachten te houden bij internationale vergelijkingen uitgelicht](#)

[22 jan 2020 Woningbouw: van vertraging naar vooruitgang uitgelicht](#)

[18 jun 2020 Dit kunnen we leren van de coronacrisis uitgelicht](#)

### **Auteurs**



[Tom Daamen](#)

Directeur SKG, Associate Professor Urban Development Management TU Delft

[Bekijk alle artikelen](#)



[Co Verdaas](#)

Hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, Dijkgraaf waterschap Rivierenland, oud-gedeputeerde Gelderland

[Bekijk alle artikelen](#)