KAN in de grondexploitatie

KAN CONGRES 2026
Deelsessie 1.1



Jeroen de Jong
BPD
Spreker



Lisa Wade
Moderator

STOP MET COMPENSEREN

BEGIN MET ONTWERPEN

Van projecthaalbaarheid naar toekomstwaarde



Jeroen de Jong • Teamlead Gebiedseconomie • BPD

Mijn vertrekpunt: ik reken, dus ik twijfel

Mijn rol

Niet het plan “rondrekenen”, maar zichtbaar maken welke keuzes, aannames en risico’s bepalend zijn.

Mijn ongemak

De grootste waarde ontstaat vaak buiten de tijd, grens en kasstroom van onze huidige businesscase.

Mijn overtuiging

Een rekenmodel is geen eindpunt. Het is het begin van een gesprek over wat we écht willen realiseren.



De reflex die ons gevangen houdt

ONTWERP → **DAN REKENEN** → **DAN REPAREREN** → **COMPENSEREN**

Water hier. Een parkje daar. Biodiversiteit als het nog past.

De vraag is niet of we goede maatregelen nemen.
De vraag is waarom ze zo laat in het proces komen.

Wat onze businesscase wél en niet ziet

Plangrens

Kasstroom

Projectduur

Directe eigenaar

Buiten beeld

- vermeden schade
- gezondheid
- biodiversiteit
- beheer op lange termijn
- gebiedsbrede aantrekkelijkheid

De uitkomst is niet fout.
De scope is te klein.



Draai de volgorde om

BEGIN BIJ HET SYSTEEM

Water • bodem • ecologie • landschap

En vraag daarna: wat kan hier duurzaam bestaan?



Van grondexploitatie naar systeemexploitatie

GREX

kosten en opbrengsten binnen plangrens

VEX

bouwkosten, opbrengsten en risico

GEBRUIK

woonlasten, beheer en waardering

SYSTEEM

water, bodem, natuur, gezondheid en veerkracht

Niet vervangen, maar verbinden.

Waarde ontstaat op vier momenten



1	2	3	4
Functiewijziging	**Kavelproductie**	**Realisatie**	**Gebruik**
grondwaarde	grondwaarde	opstalwaarde	gebruiks- en systeemwaarde

Onze modellen stoppen vaak waar de langste waardeperiode begint.

De tijd werkt nu tegen duurzame kwaliteit



Kosten zijn concreet en vroeg. Baten zijn verspreid en laat.

Drie waarden, één gebied

Ecologische basis

Water, bodem, natuur en materiaalstromen bepalen de draagkracht.

Sociaal fundament

Gezondheid, ontmoeting, inclusie en kwaliteit van leven.

Duurzame waardecreatie

Economische veerkracht en meervoudige waarde op lange termijn.



Wat is de rol van BPD?

SCHAAL

Langdurige betrokkenheid en portefeuille om oplossingen op te schalen.

INTEGRATIE

Gebied is de schaal waarop water, natuur, mobiliteit, wonen en waarde samenkomen.

COALITIE

Publiek, privaat, waterschap, financiers en beheerders rond één businesscase.

LEREN

Experimenteren, meten en succesvolle oplossingen onderdeel maken van de standaard.

Niet alles zelf doen. Wel samenhang organiseren.

Wat verandert er in de rol van de Planeconoom?

VAN		NAAR
Plan doorrekenen	→	**Keuzeruimte ontwerpen**
Één uitkomst verdedigen	→	**Scenario's en bandbreedtes tonen**
Tekort verklaren	→	**Waarde en timing verbinden**
Binnen plangrens optimaliseren	→	**Systeem en coalitie meenemen**

Anders beslissen: vijf vragen vóór het ontwerp

1. Wat is het natuurlijke systeem?

2. Welke waarde willen we over 30 jaar?

3. Welke keuze creëert of vernietigt die waarde?

4. Bij wie vallen kosten, baten en risico’s?

5. Welke coalitie en financiering passen daarbij?

Maak niet één plan, maar drie routes

A MINIMUM

- voldoet vandaag
- laagste investering
- hoogste lock-in

B ROBUUST

- werkt onder meerdere scenario's
- gerichte extra investering
- beheersbare flexibiliteit

C REGENERATIEF

- versterkt het systeem
- andere waarde- en coalitielogica
- hoog leerpotentieel

Een besluit wordt beter als het alternatief zichtbaar is.

Laat de toekomst meebetalen, zorgvuldig

Waardevangst

Een deel van aantoonbare gebiedswaarde terug laten vloeien.

Gebiedsfonds

Meerdere batenhouders investeren in een gedeelde kwaliteit.

Langjarige afspraken

Beheer, monitoring en prestaties koppelen aan de ontwikkelfase.

Impactfinanciering

Kapitaal verbinden aan meetbare ecologische en sociale prestaties.

Voorwaarde: geen dubbeltelling, transparante aannames en heldere eigenaarschap.

Een praktisch startpunt voor morgen

01	**BEGIN MET EEN SYSTEEMKAART**	water, bodem, ecologie, mobiliteit en energie
02	**ZET WAARDE NAAST KOSTEN**	nu, later, binnen en buiten de plangrens
03	**BESLUIT MET SCENARIO'S**	maak alternatieven en lock-ins expliciet
04	**BORG LEREN EN BEHEER**	monitor prestaties en pas de standaard aan

Economische haalbaarheid is geen grens aan kwaliteit.

Het is een ontwerpopgave: hoe maken we de waarde van morgen vandaag beslisbaar?

Stop met compenseren. Begin met ontwerpen.

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling



Discussie

Waar botst deze denkrichting met jullie dagelijkse praktijk?

Welke waarde blijft nu buiten beeld?

Welke beslissing nemen we te laat?

Wie moet eerder aan tafel?

Dank jullie wel

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Onderdeel van Rabobank

Deelsessies na de pauze

2.1 Natuurherstelverordening

Locatie: CO-Creation Centre
Sprekers: Corine de Zeeuw (BZK-VRO) en Ties Rijkers (Planalogic)

2.2 De Baten van KAN

Locatie: Office Lab
Sprekers: Marion de Haan en Per Prins (Urban Sync)

2.3 Workshop Insectenrijken in de stad (max. 20 deelnemers)

Locatie: MOR Paviljoen
Sprekers: Vera Bouw (Aveco de Bondt), Olga van den Pol (Arcadis), Aron Teunissen (Natuur en Milieu) en Boas Kraaijeveld (Natuur en Milieu)

2.4 Rondwandeling Natuur in de Gebouwde Omgeving: Ecocampus

Locatie: Verzamelen buiten ingang CO-Creation Centre
Sprekers: Tim Tabak en René Hoonhout

