



ir. I. BOLIER,
ADVISEUR GEBIEDSONTWIKKELING
WITTEVEEN+BOS

VALUE MANAGEMENT IN GEBIEDSONTWIKKELING

Inleiding

Hoe kan Value Management bijdragen aan Gebiedsontwikkeling? Dat stond centraal tijdens de bijeenkomst die gezamenlijk door DACE en Witteveen+Bos georganiseerd is op 22 januari 2015.

Volgens Matthew Marshall, senior adviseur gebiedsontwikkeling bij Witteveen+Bos, gaat het bij gebiedsontwikkeling in de kern om het oplossen van maatschappelijke vraagstukken door het verbinden van opgaven en partijen en het zoeken naar haalbare, betaalbare en realiseerbare oplossingen. In dergelijke gebiedsgerichte opgaven worden allerhande technieken en werkmethoden integraal ingezet om de klantwaarde te optimaliseren. 'Juist in gebiedsontwikkelingen leeft de behoefte om voorgestelde maatregelen en ingrepen expliciet aan de daardoor gegenereerde waarden te koppelen en de financiële haalbaarheid van ruimtelijke opgaven te bevorderen door het te gelde maken van waarden'.

Casus ontwikkeling Beira

Beira is een kuststad met een groot onderbenut economisch potentieel. Door de strategische ligging van Beira aan de Indische oceaan kan de haven een belangrijke hub zijn voor economisch verkeer. Echter, door een gebrek aan ruimtelijke planning, ogen-schijnlijk tegengestelde belangen en spaarzame ruimte voor uitbreiding staat Beira voor een complex probleem. Hoe kan Beira zich ontwikkelen?

Issueanalyse en prestatiecriteria

Tijdens de bijeenkomst zijn issues, de belangrijkste prestaties en de te optimaliseren functies blootgelegd. Ten eerste hebben deelnemers zichzelf de vraag gesteld in welke richting een stad als Beira zich kan ontwikkelen. Om deze vraag te beantwoorden zijn criteria opgesteld waaraan Beira moet voldoen om te kunnen

zeggen dat het zich succesvol ontwikkeld heeft. Daarbij is de ontwikkeling beschouwd vanuit de verschillende stakeholders, uitdagingen en thema's uit het masterplan. Voor de ontwikkeling werden prestatiecriteria genoemd als:

- Waterveiligheid, meetbaar in onder andere aantal overstromingen per jaar en hectare niet overstroomd land per jaar;
- Bereikbaarheid, meetbaar in onder andere 'tonnage capaciteit overslagvracht' en capaciteit aantal voertuigbewegingen;
- Welvaart, onder andere uitgedrukt in aantal banen;
- Welzijn (kwaliteit leefomgeving) uitgedrukt in onder andere aantal 'goede' (droog, met drinkwater- en rioleringsaansluitingen) woningen, luchtkwaliteit en m² beschikbare schone grond voor kleinschalige landbouw.

Func-tieanalyse

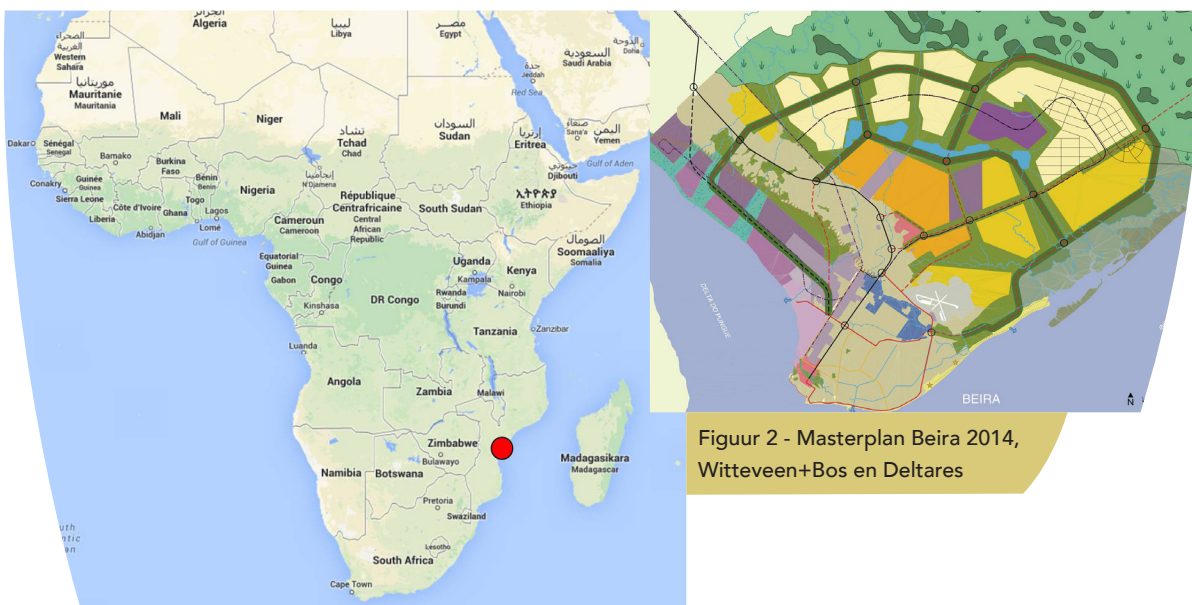
Na het bepalen van deze criteria hebben de deelnemers functies geformuleerd die vervuld moeten worden om aan deze criteria te kunnen voldoen. Tijdens de functieanalyse werden de deelnemers uitgedaagd om niet in oplossingen te denken, maar in functies die deze oplossingen dienen te vervullen. De deelnemers gingen op zoek naar wat de achterliggende behoefte voor een bepaalde oplossing is. Door een overzicht te maken van deze functies is men in staat de meest essentiële functies te selecteren voor de brainstormfase om daarvoor creatieve oplossingen te verzinnen. De volgende benaderingswijzen helpen hierbij:

- vanuit de projectdoelstellingen: wat is het doel van het project?
- beschouw de genoemde prestatiecriteria: wat is belangrijk en waarom investeren we?
- let op karakteristieken/kenmerken van het project en vraag je af waarom dat zo is.

Summary

How does Value Management contribute to Urban area development? This was the central focus of the meeting that was jointly organized by DACE and Witteveen+Bos on January 22th 2015. The participants explored how this systematic and creative approach can provide ideas for value optimization in regional development on the basis of a casus, the

port- and hinterland development of Beira in Mozambique. During the meeting, issues, main performances and the functionalities with improvement-potential were exposed. The meeting inspired the participants by sharing knowledge and discuss ideas between both experienced Value Engineers and interested outsiders.



Figuur 1 - Beira in Mozambique

Figuur 2 - Masterplan Beira 2014, Witteveen+Bos en Deltares

Volgens één van de groepen tijdens de bijeenkomst draait de ontwikkeling om de functie ‘verdelen revuuen’ en is dit de sleutel om te zorgen voor de verbetering van leefkwaliteit en economische groei van de stad als geheel.

Evaluatie van de dag

Zowel de deelnemers als de organisatie waren enthousiast over de resultaten van deze dag. Na afloop van de bijeenkomst werden de volgende conclusies getrokken:

- de werksessies van Value Management bieden de mogelijkheid om samen met initiatiefnemers, stakeholders en stedelijke bestuurders op zoek te gaan naar oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken en ideeën te genereren voor waardeoptimalisatie in gebiedsontwikkeling;
- bij de uitwerking van projecten ligt het vaak voor de hand om in oplossingen te denken. Door eerst uit te diepen wat de achterliggende (gezamenlijke) behoefte is kunnen we de beschikbare middelen inzetten voor het creëren van de meeste waarde;
- het verbeteren van de leefkwaliteit werd door de deelnemers als hoofddoel benoemd, dat de basis vormt voor de uitwerking van de ontwikkeling van Beira. Daarbij is de stelling dat de havenontwikkeling van Beira niet los gezien kan worden van de ontwikkeling van de stad als geheel. Dit betekent een gepaste verdeling van revuuen tussen de betrokken stakeholders in het gebied. Op deze wijze worden de gebiedsfuncties in balans gebracht met elkaar;
- Value Management kan een stroomversnelling be-

werkstelligen, omdat partijen hun visie expliciet maken en gezamenlijk ‘doorleven’. Dit helpt om buiten de kaders van de eigen belangen te denken en synergie te creëren.

De informele bijeenkomst Value Management bleek een inspirerende ontmoeting te zijn met een combinatie van kennisdeling en kennismaking tussen ervaren Value Engineers en geïnteresseerde ‘outsiders’. Op naar de volgende!

Voor meer informatie over wanneer de volgende bijeenkomst over Value Management via DACE georganiseerd wordt zie de website www.dace.nl. ■



Figuur 3 - Uitdagingen Beira