

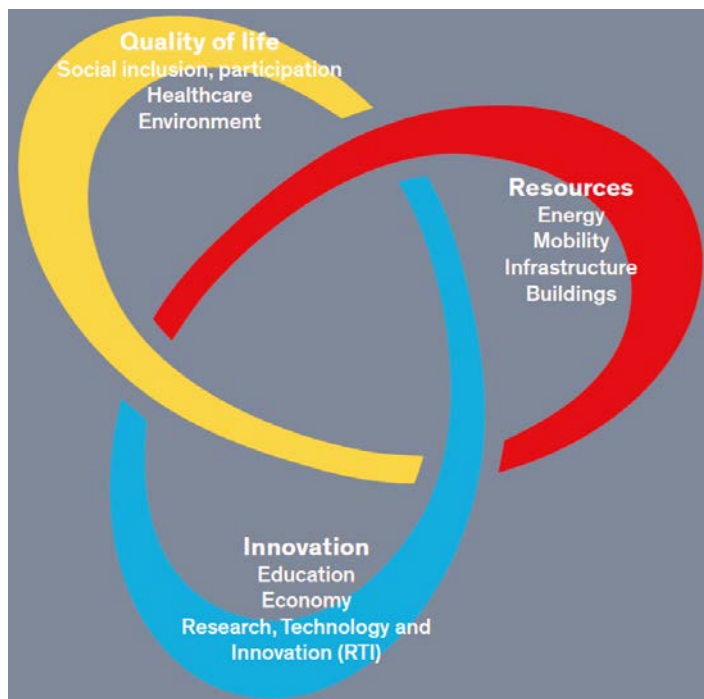
Urban Surveyor: transdisciplinair beroepsprofiel voor een veerkrachtige stad

Gert-Joost Peek, lector Gebiedsontwikkeling en Transitie management, kenniscentrum Duurzame Havenstad, Hogeschool Rotterdam



Wil je de wereld veranderen, verander dan de stad. Steden en metropoolregio's zijn de motoren voor sociale, economische en wetenschappelijke ontwikkeling. Steden zullen in toenemende mate beeldbepalend zijn op het wereldtoneel (Peek, 2015a; zie ook: Barber, 2013). Steden maken het overgrote deel van onze 'real assets'-voorraad uit en zullen in de komende decennia alleen nog maar groeien. Om in te kunnen spelen op de belangrijke megatrends, zoals ook benoemd in het RICS World Built Environment Forum¹, moeten we anders met de stad leren omgaan.

Nieuwe visies op steden, zoals *Smart City* (Cohen, 2015) en *Resilient City* (Meerow et al., 2016), hebben gemeen dat er gestuurd wordt op meervoudige prestaties. Iedere interventie moet op een positieve manier bijdragen aan kwaliteit van leven, aan duurzaam gebruik van bronnen en aan innovatie (zie bijvoorbeeld: Municipal Department 18 et al., 2016). Door zowel aan nieuwe als bestaande assets meerdere functies te geven, maken we steden steeds veerkrachtiger. Daken houden ons droog, maar wekken ook energie op en bufferen water. Zo regenereren we steden. Dit is de onvermoede kracht van integratie (zie voor voorbeeldprojecten: Netherlands Enterprise Agency, 2016).



“The Smart City Wien principle” (Municipal Department 18 et al., 2016).

Meervoudige prestaties worden nu veelal niet positief gewaardeerd. Eigenaren en financiers zien meervoudig gebruik eerder als een bijkomend risico. We hebben een wereld van split-incentives en perverse prikkels gecreëerd. Zie je de waterbuffercapaciteit op jouw dak terug in korting op het

¹ Naast urbanisatie, zijn dat technologische innovatie, klimaatverandering en schaarste aan grondstoffen, veranderende demografie en globalisering.

rioolrecht? Waarom energiematregelen nemen zolang deze ook resulteren in een hogere WOZ-waarde en meer OZB? De overstijgende consequenties zijn slecht te overzien en overschrijden de grenzen tussen privaat en publiek.

Werken aan een veerkrachtige stad vraagt een ander perspectief op het waarderen van onze assets. Een ééndimensionaal perspectief, zoals alleen de beleggingswaarde of het milieueffect, voldoet niet meer. De prestaties op meerdere gebieden moeten met elkaar in verband worden gebracht om deze af te kunnen wegen. Daarmee hebben we een zogenaamd *wicked problem* (Rittel & Webber, 1973) te pakken. Dit zijn vragen waarbij er geen overeenstemming is over welke inhoudelijk kennis nodig is om tot een oplossing te komen en ook geen overeenstemming over hoe een oplossing te waarderen. Dergelijke opgaven vragen om een transdisciplinaire aanpak, waarbij niet alleen kennis en kunde tussen disciplines wordt gedeeld, maar professies in elkaar vervloeien. Door te denken en handelen vanuit andere werk- en denkwijzen dan die van de eigen discipline kunnen nieuwe percepties ontstaan (Huibers et al., 2012).

De huidige vastgoedprofessional is niet goed toegerust om met meervoudigheid om te gaan. De RICS (2019) deelt op haar website de beroepsprofielen van de *chartered surveyor* in naar werkterrein – bouw en infra, grond en vastgoed – en naar taak – inventariseren, adviseren, controleren, waarderen en organiseren – gebaseerd op ééndimensionale perspectieven. Wat mist is een stedelijke integrator, die in staat is om een transdisciplinaire aanpak te leiden en te komen tot meervoudige oplossingen. We noemen hem of haar de Urban Surveyor.

De Urban Surveyor identificeert kansen voor meervoudige waardecreatie. Door inzicht te hebben in verschillende vakgebieden, zoals vastgoed, energie en waterhuishouding, weet de Urban Surveyor de benodigde kennis en kunde bijeen te brengen. Oplossingen weet de Urban Surveyor te voorzien van een waardering vanuit verschillende perspectieven. In plaats van als taxateur of inspecteur slecht vanuit één perspectief te waarderen om één standpunt of oordeel te onderbouwen, waardeert de Urban Surveyor vanuit meerdere perspectieven en biedt zo een meer objectieverbaar afwegingskader² voor verschillende belangen. Deze afweging kan slechts plaatsvinden aan de hand van mogelijke oplossingen. Alleen aan de hand van concrete voorbeelden – een probleem of kans met verschillende oplossingen en een context - zijn economische, ecologische en sociale belangen tegen elkaar af te wegen en zijn *wicked problems* op te lossen. Iedere keer weer opnieuw.



Tomas Pasma, Jongens van de Tekeningen, 2015

² Denk hierbij niet meteen aan Maatschappelijke Kosten Baten Analyses (MKBA's); niet alle waarden laten zich in geld uitdrukken.

De Urban Surveyor heeft inzicht in de assets van de stad. Dit zijn fysieke assets zoals gebouwen, onder- en bovengrondse infrastructuur en aardlagen, maar ook haar demografische, economische en cultureel-historische bronnen. Deze 'bronnenbaas' (Peek, 2015b) weet hoe deze het best te benutten en kan ook de meervoudige consequenties overzien. Het gaat er om 'real time', 'open' en intersectorale data te verzamelen, te analyseren en te publiceren, die transparant, vraag-gestuurd en oplossingsgericht inzicht geeft in het gebruik van lokale bronnen, zowel van die van de gemeente als van anderen, tot en met de wind en de zon. Hij of zij spot potentie en helpt bij het maken van 'meervoudige projecten' en zet deze ook zelf in de markt. Kern is dat een asset, bekeken vanuit verschillende invalshoeken, een verschillende waarde kent. Een huis is een woning voor een volkshuisvester, een grondopbrengst voor een grondbedrijver, een platform voor duurzame energie voor de milieumens of een hemelwatertrechter voor de waterdeskundige. Een huis kan dus waarden stapelen, als je het maar wil en kan zien. Zo kunnen we stadsbrede ambities verbinden aan individuele ruimtelijke projecten.



Solargroendak (<https://www.ginkelgroep.nl/detaildienst/solargroendak/>)

Aan de publieke zijde spreken we wellicht over een tijdje van een Chief Resources Officer (CRO). Het is zijn of haar taak op elk moment, snel en accuraat inzicht te kunnen geven in de wijze waarop de stedelijke gemeenschap omgaat met lokale bronnen en kansen te signaleren om dat beter te doen, natuurlijk gebruikmakend van de laatste mogelijkheden van ICT. Zo worden steden 'Smart cities'. Door goed te weten wat de 'resources' zijn die hen in staat stellen eigen specifieke slimmigheid te organiseren, samen met de lokale gemeenschap van burgers en bedrijven. Deze CRO is geen plan- of stedelijke econoom en ook geen opbouwwerker, maar een dienende strateeg met een uitgebreid netwerk over allerlei sectoren heen. De CRO geeft inzicht in het maatschappelijk rendement van meervoudigheid.



Competentieschets van een Chief Resource Officer (gebaseerd op het PiCompany competentiemodel (PiCompany, 2006)).

Als de gemeente zo'n Urban Surveyor nodig heeft, dan hebben ontwikkelaars die ook nodig. Publiek moeten we breed denken, maar ontwikkelaars dus ook. Anders communiceren we langs elkaar heen, terwijl we elkaar hard nodig hebben. Want stad maken – en regenereren – we samen.

Bronnen:

Barber, B.R. (2013). *If mayors ruled the world: dysfunctional nations, rising cities*. New Haven: Yale University Press.

Cohen, B. (2015). *The 3 Generations Of Smart Cities: Inside the development of the technology driven city*. Gevonden op: <http://www.fastcoexist.com/3047795/the-3-generations-of-smart-cities>

Huibers, J. et al., (2012). Inleiding begrippen en definities. In: *Masters Kunsteductie 2010-2012, Interdisciplinaire samenwerking gezien door masters in de kunsteducatie*. Zwolle: Cultuurwerkplaats ID Kunsteducatie van ArtEZ Expertisecentrum Kunsteducatie. Gevonden op: http://finals2012magazine.artez.nl/wp-content/uploads/2012/09/CSP_BOEK_ArtEZ_2012-compleet.pdf

Meerow, S., Newell, J.P. & Stults, M.: *Defining urban resilience: a review*. In: *Landscape and Urban Planning*, Vol. 147, pp. 38-49, 2016.

Peek, G.J. (2015a). *'Veranderstad: Stedelijke gebiedsontwikkeling in transitie'*, Rotterdam: Hogeschool Rotterdam Uitgeverij. Gevonden op: <https://surfsharekit.nl/dl/hr/5c162247-ad10-42ae-b9d5-c3f6b1ee98dd/327126cd-f2bf-4f5c-a2ed-ddeb9135f8d5>

Peek, G.J. (2015b). *'Nieuwe vragen in een nieuw tijdperk: wie is de bronnenbaas?'*. Duurzaamgebouwd.nl, woensdag 24 april 2015. Gevonden op: <http://www.duurzaamgebouwd.nl/expertposts/20150424-nieuwe-vragen-in-een-nieuw-tijdperk-wie-is-de-bronnenbaas>

PiCompany (2006). Competentiemodel, versie 1.1. Utrecht: PiCompany. Gevonden op: https://q-assessments.nl/wp-content/uploads/2015/02/Pi_Competentiemodel.pdf

RICS (2019), Explore surveying. Gevonden op: <https://www.rics.org/nl/careers/explore-surveying/>

Rittel, H.W.J. & M.M. Webber, Dilemmas in a General Theory of Planning, in: Policy Sciences, vol. 4, juni 1973, nr. 2, pp. 155-169.

Municipal Department 18, WWTF, TINA Vienna and ÖIR (2016). Smart city framework strategy. Vienna: Vienna city administration, 2nd ed. Gevonden op: <https://smartcity.wien.gv.at/site/en/the-initiative/framework-strategy/>

Met dank aan:

Arnold Joost, Director Advisory Public Sector, Baker Tilly

