

Onderhandelingsgedrag bij stedelijke herverkaveling

Onderzoek naar de voorwaarden waaronder partijen willen meewerken aan stedelijke herverkaveling.

Frank de Feijter, 22 februari 2013



Onderhandelingsgedrag bij stedelijke herverkingeling

Onderzoek naar de voorwaarden waaronder partijen willen meewerken aan stedelijke herverkingeling.

Colofon

Masterscriptie

Planologie

Faculteit der Managementwetenschappen

Radboud Universiteit Nijmegen



Auteur

Frank de Feijter

<http://nl.linkedin.com/in/fdefeijter>

s0711608

De Feijter, F.J. (2013). *Onderhandelingsgedrag bij stedelijke herverkingeling. Onderzoek naar de voorwaarden waaronder partijen willen meewerken aan stedelijke herverkingeling.*

Radboud Universiteit: Nijmegen.

Begeleider Radboud Universiteit

Prof. Dr. Erwin van der Krabben

e.vanderkrabben@fm.ru.nl

22 februari 2013

Voorwoord

Onderhandelingen zijn fascinerend. Zeker als ze voorkomen in een zakelijke omgeving. Daar is het, althans binnen de westerse cultuur, 'not-done' om veel emotie te tonen. Wat gebeurt er precies als twee mensen of meer samenwerkende partijen met elkaar onderhandelen? Welke mechanismen spelen een rol? Met welke motivatie worden keuzes gelegitimeerd? Deze scriptie is geboren uit een nieuwsgierigheid naar welke rationaliteiten (motivaties waardoor de keuze vorm krijgt) een rol spelen in de grondmarkt voor gebiedsontwikkeling.

Een tweede fascinatie bestaat voor stedelijke herverkaveling of de Engelse term: land readjustment. Ik denk dat ik de term voor het eerst hoorde in oktober 2009 in een college voor het bachelorvak Grondmanagement en Exploitatie. Stedelijke herverkaveling gaat er vanuit dat door een andere ordening van grondeigendom een gebied gemakkelijker samen tot ontwikkeling kan worden gebracht. Dit kan interessant zijn als de bestemmingen van de te ontwikkelen locatie niet passen op de bestaande eigendomsposities. Wat me vanaf het begin al sterk aansprak is het samenwerkingsidee in de gebiedsontwikkeling: alle betrokken grondeigenaren nemen hun verantwoordelijkheid. Dit gaat van publieke grondeigenaar een gemeente, particuliere grondbezitters zoals woningeigenaren of winkeliers, tot private grondbezitters bijvoorbeeld ontwikkelaars of beleggers. Een tweede aspect is de mate van transparantie die het instrument kan bieden: aan het begin van het proces worden met alle betrokken grondeigenaren in één klap duidelijke afspraken gemaakt. Ook zie ik stedelijke herverkaveling als een belangrijke exponent in de Nijmeegse school van onderzoek naar optimale manieren van vastgoed- en locatieontwikkeling. Na het losbarsten van de financiële en economische crisis in 2008 kwam stedelijke herverkaveling in de belangstelling van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Kadaster. Dit maakte het voor mij nog duidelijker: over dit onderwerp wil ik mijn scriptie schrijven.

Graag zou ik mijn begeleider, de heer Erwin van der Krabben van de Radboud Universiteit in Nijmegen willen bedanken voor zijn tijd en sturing gedurende de totstandkoming van mijn afstudeeronderzoek. Daarnaast ben ik alle deelnemers aan de gamesimulatie zeer dankbaar voor hun medewerking aan dit onderzoek. Tot slot heb ik een bijzonder dankwoord voor Ary Samsura. Hij heeft mij geholpen in het opzetten van de gamesimulatie.

Ik hoop dat u dit onderzoeksverslag met interesse en plezier zult lezen.

Nijmegen, 22 februari 2013

Frank de Feijter

Abstract: Negotiation behavior and urban land readjustment

Negotiations between stakeholders play a crucial role in area development. Since the national policy report *Nota Ruimte* (VROM, 2006), the focus in Dutch spatial planning is expected to shift from greenfield to urban redevelopment. In redeveloping an urban area, fragmentation of land ownership including very different professional landowners (municipality and private developers) as well as small landowners (homeowners and real estate owners) occurred. Therefore redeveloping and transforming an urban area seems more complicated than building and constructing a greenfield area (Adams, Sisberry, Hutchison & Munjoma, 2001, Buitelaar, Segeren & Kronbergen, 2008). At this time the involvement of developers in urban redevelopment is low. Reasons are the fragmentation of land ownership, resulting in delayed and expensive land acquisition (Buitelaar et al., 2008, VROM-raad, 2009). Nowadays also homeowners do not play a major role in the development process. In the Netherlands, this situation is often dealt with by the municipality acquiring landownership first. The municipality then prepares the area and sells the land to private developers who will develop it (Geuting, 2011). In recent years this active land policy became controversial. Consulting company Deloitte Research (2011) estimated that all municipality losses in land development amount to a minimum of 2.4 billion euro in 2010.

How can it be made possible to develop fragmented sites without a government body obtaining the land first? A legal arrangement for urban land readjustment is proposed, designed like what has existed in Germany for over a hundred years - there, urban land readjustment is one of the leading tools in spatial planning (Geuting, 2011). Land readjustment is also known as land consolidation or land pooling. The basic idea of this instrument is to exchange the plots of the landowners and not to expropriate them. The municipalities get the areas needed for public use, that can be extracted from the whole project area as a kind of land decrease. The net building land will be redistributed to the previous landowners. In that case they can either build on their building plots or sell those on the free land market (Muller-Jokel, 2004, p. 1, in: Li & Li, 2006). One of the important advantages in thinking about urban land readjustment is that all investments of professional landowners and small landowners stay in the urban area. They share the risks and benefits of the urban area redevelopment (Van der Krabben, 2011). There are a lot of questions about the conditions under which landowners are willing to participate in urban land readjustment. The expectation is urban land readjustment can give more opportunities for (small) property developers (VROM, 2001, Needham, 2006a, Bregman & De Wolff, 2011). Secondly small landowners, like homeowners and real estate owners, would possibly be more involved in the urban area redevelopment (VROM, 2001, De Zeeuw, 2011). Neoclassical economics argue that stakeholders act only on the basis of self-maximizing behavior. The hypothesis in behavioral economics is that different rationalities (motivations of behavior) exist. They make a distinction between: self-maximizing behavior, focus on certainty-behavior, adaptive-

behavior and behavior based on reciprocal intentions. If this hypothesis is correct this opens a new perspective on negotiation behavior and more insight on the application into urban land readjustment in the Netherlands.

This research is about the influence of negotiation behavior of different stakeholders on the application of a possible urban land readjustment legislation in the Netherlands. The main question of this research is: Which rationalities are the most significant in the negotiation behavior of stakeholders involved in a possible urban land readjustment area and in what way does this affect the possibilities for urban land readjustment in the Netherlands?

This investigation is carried out in two ways: by thought experiment and by game simulation. By using a thought experiment, that is to create and share an imaginary situation, very carefully specified, in which the local regime of land law is changed in a particular way; From this situation the possible consequences (what-if scenarios) are reasoned. It was decided to complement the method of thought experiment with game simulation. The objective of game simulation is to gain more and better insights into how involved stakeholders rational react to possible changes in the local regime of land laws. The game simulation lasted one day. It consisted of one short plenary session (at the beginning, in order to explain the scenarios), and a continuous group session in four different scenarios in which 45 participants (divided in groups of five) decided on the strategy to be followed by a municipality, developer with land position, developer without land position, real estate owner and homeowner. In scenario 1 and 3 landowners had to deal with a decrease of land value, in scenario 2 and 4 no decrease in land value existed. In scenario 3 and 4 a urban land readjustment legislation was introduced.

The result of this research is: urban land readjustment can be a solution for small urban areas with mostly professional landowners (developers and municipality) and no or limited small landowners (homeowners and real estate owners). Value creation and a certain amount of financial and procedural certainty is required. For municipalities land readjustment means fewer risks and for developers participation in the area redevelopment with a smaller landownership position becomes interesting. For small landowners urban land readjustment is not obvious. Decrease in land value for landowners is not a direct precondition for the success of urban land readjustment. Also without legislation land readjustment can be an interesting alternative but legislation can contribute to financial and process certainty. The instrument is not a solution for all areas.

Negotiation behavior is based on more rationalities as self-maximizing behavior. Next to self-maximizing behavior the focus on certainty is for all stakeholders, especially for homeowners and real estate owners, an important motivation. Also social considerations and emotions play a role. The expectations of behavioral economics are not to be rejected.

Inhoudsopgave

Voorwoord	III
Abstract	IV
1. INLEIDING	1
1.1 Probleemkader	1
1.2 Relevantie van het onderzoek	3
1.3 Doel- en vraagstelling	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PRAKTIJK VAN GRONDMARKT EN STEDELIJKE HERVERKAVELING	9
2.1 Betrokken partijen op de grondmarkt	10
2.2.1 Gemeente	10
2.2.2 Ontwikkelaar	11
2.2.3 Belegger	12
2.2.4 Woningeigenaar	13
2.2 Stedelijke herverkaveling	13
2.2.1 Stedelijke herverkaveling in het buitenland	14
2.2.2 Stedelijke herverkaveling in Nederland	18
2.3 Conclusie	21
3. THEORETISCH KADER	23
3.1 Rationaliteit in economische theorie	23
3.1.1 Neoklassieke theorie	24
3.1.2 Gedragseconomie	26
3.2 Rationaliteiten in (onderhandelings)gedrag	28
3.2.1 Onderhandelen op basis van wedijveren	29
3.2.2 Onderhandelen op basis van vermijden	29
3.2.3 Onderhandelen op basis van aanpassen	30
3.2.4 Onderhandelen op basis van samenwerken	31
3.3 Conclusie	32

4. METHODEN	33
4.1 Onderzoeksmethoden	33
4.1.1 Kernbeslissingen	33
4.1.2 Onderzoeksdisein	34
4.2 Onderzoeksmateriaal	35
4.2.1 Literatuuronderzoek	35
4.2.2 Gedachte-experiment	36
4.2.3 Gamesimulatie	37
5. ONDERHANDELINGSGEDRAG BETROKKEN PARTIJEN	42
5.1 Casus	42
5.2 Gedachte-experiment	46
5.3 Gamesimulatie	51
5.3.1 Groepsresultaten	51
5.3.2 Deelresultaat gemeenten	55
5.3.3 Deelresultaat ontwikkelaars met grondpositie	59
5.3.4 Deelresultaat ontwikkelaars zonder grondpositie	62
5.3.5 Deelresultaat beleggers	64
5.3.6 Deelresultaat woningeigenaren	67
5.4 Conclusie	69
6. CONCLUSIE	72
6.1 Conclusie	72
6.1.1 Aanbevelingen voor de praktijk	72
6.1.2 Terugkoppeling naar wetenschappelijke theorie	74
6.2 Reflectie	75
6.3 Aanbevelingen voor onderzoek	76
LITERATUURLIJST	77
Bijlage 1: Voorbeeldinstructie gamesimulatie rollen	82
Bijlage 2: Motivaties van de keuzes in de gamesimulatie	97

Onderhandelingsgedrag bij stedelijke herverkaveling

Onderzoek naar de invloed van het onderhandelingsgedrag van betrokken partijen op de toepasbaarheid van stedelijke herverkaveling in binnenstedelijk gebied.

1. Inleiding

1.1 Probleemkader

Onderhandelingen tussen partijen spelen een cruciale rol bij gebiedsontwikkeling. Zeker sinds bij de Nota Ruimte en Structuurvisie 2040 de nadruk wordt gelegd op binnenstedelijke verdichting en op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De Rijksoverheid wil tussen de 25% en 40% procent van alle nieuwe woningen, winkels en kantoren binnen de bestaande steden en dorpen bouwen (VROM, 2006). Daarmee is de planningsopgave structureel gewijzigd van relatief eenvoudig te ontwikkelen uitleglocaties (bebouwen van weiland en akkerland) naar complexe binnenstedelijke transformaties (Groetelaers, 2004, Buitelaar, Segeren & Kronbergen, 2008, VROM-raad, 2009, Van der Krabben, 2011). In vergelijking met in het verleden ontwikkelde uitleglocaties is het opstarten van het proces bij stedelijke herstructurering lastig (VROM-raad, 2009).

Het grootste probleem is dat bij binnenstedelijke herstructurering het grondeigendom, en daarmee de belangen en partijen, veel meer versnipperd zijn en grondeigendom vaak in handen is van particulieren en soms ook woningcorporaties (Buitelaar e.a., 2008, Buitelaar & Segeren, 2008, Kadaster, 2010). Deze grondeigenaren willen of kunnen vaak niet meewerken aan transformatieopgaven of willen de grond alleen tegen een - ook in verhouding tot uitleglocaties - hoge prijs verkopen of wachten onteigening af door de gemeente (Adams, Sisberry, Hutchison & Munjoma, 2001, Van der Krabben & Needham, 2009). Dit gedrag komt onder andere door het 'prisoners dilemma': door onzekerheid over het handelen van anderen wordt voor individueel boven gemeenschappelijk gewin gekozen (Buitelaar, Sorel & Verwest, 2008). Daarbij is het vaak de gemeente die 'iets' wil, terwijl de zittende eigenaren zoals bewoners, winkeliers en horeca, vooral gericht zijn op de continuïteit van hun activiteiten (Nota Grondbeleid, 2001). Onder andere door het versnipperde eigendom en de hoge verwervingskosten is betrokkenheid bij binnenstedelijke transformatie van private ontwikkelaars en institutionele beleggers op dit moment laag (Buitelaar e.a., 2008, VROM-raad, 2009). In Nederland is dit jarenlang opgelost door gemeenten die opbrengsten van het ene project gebruikten om tekorten op het andere project te compenseren en voorafgaande aan de grootschalige gebiedsontwikkeling, alle gronden opkochten (Groetelaers, 2004). Het is inmiddels een bekend adagium om het belang van grondeigendom aan te geven: 'wie de grond heeft, die bouwt'. Dit jarenlang door Nederlandse gemeenten gevoerde, internationaal unieke, instrument van 'actief

grondbeleid' staat onder druk (Van der Krabben, 2011). Deloitte (2011) berekende dat gemeenten te maken hebben met enorme verliezen en grote risico's op hun grondexploitaties. De gemeentelijke verliezen zouden over 2010 voor alle gemeenten minimaal 2,4 miljard euro bedragen en in 2011 kunnen oplopen naar 2,9 miljard euro.

Het planologische instrument van stedelijke herverkaveling biedt een mogelijke oplossing waarbij de gemeente (of een ontwikkelaar) niet eerst alle gronden hoeft te verwerven (Geuting, 2011, De Zeeuw, 2011, Bregman, 2012). Bij stedelijke herverkaveling dragen de grondeigenaren de beschikkingsmacht over hun eigendomsrechten in grond en vastgoed tijdelijk over. Na afloop van de planrealisatie krijgen de oorspronkelijke eigenaren eigendomsrechten toegewezen gelijk aan hun oorspronkelijke aandeel of worden zij gecompenseerd voor het verlies van eigendomsrechten. Indien een deel van de eigenaren niet mee wil werken wordt de overdracht wettelijk afgedwongen (Van der Putten, De Lint & De Wolff, 2004, Kadaster, 2010, Van der Krabben, 2011). Hold out problemen, dat benadeelden in een gebiedsontwikkeling zo'n grote vergoeding eisen dat het voordeel voor de anderen daar totaal in opgaat, worden hierdoor voorkomen. Free rider problemen, grondeigenaren die niet mee willen betalen maar wel profiteren van de investeringen in het gebied, worden aangepakt. Doordat er geen (of in het geval van een gedwongen herverkaveling minder) verwervingen hoeven plaats te vinden kan er bespaard worden op verwervingskosten en rentelasten. Een herverkavelingregeling zou wel betekenen dat de eigendomsrechten van oorspronkelijke eigenaren worden ingeperkt (Kop, 2006, Van der Krabben & Needham, 2009, Adviescommissie Plabeka, 2011). Tegenwoordig is in het buitenland, onder andere in Duitsland en Spanje, stedelijke herverkaveling al vele jaren een regelmatig toegepast instrument om op een voordelige manier over de betrokken gronden te beschikken (Muñoz Gielen, 2009, Bregman & De Wolff, 2011). Ook in Nederland zijn enige ervaringen met stedelijke herverkaveling bij de wederopbouw van de verwoeste binnenstad van Rotterdam na de Tweede Wereldoorlog en een aantal praktijkexperimenten (Van den Hazel, Vaessen, & De Wolff, 2007). Van tijd tot tijd onderzoekt het Ministerie van VROM (Sinds 2011 Ministerie van Infrastructuur en Milieu) de mogelijkheden van stedelijke herverkaveling. De conclusie van de diverse rapporten is feitelijk dat het mogelijk en zinvol is een dergelijk instrument in te voeren (Adviescommissie Plabeka, 2011).

Naast het doorbreken van het versnipperd grondeigendom spelen in het denken over stedelijke herverkaveling verschillende argumenten een rol. Er wordt gedacht dat stedelijke herverkaveling zorgt voor meer onderlinge betrokkenheid in het onderhandelingsgedrag tussen betrokken partijen. Op een eerste plaats worden ontwikkelrisico's van de gezamenlijke kleinschalige integrale gebiedsontwikkeling door samen te werken in stedelijke herverkaveling gedeeld onder de grondeigenaren. Doordat de grondeigenaren zelf investeren in hun eigen omgeving blijft de waardecreatie in het projectgebied (Van der

Krabben, 2011, De Zeeuw, 2011). Private partijen zouden het voordeel hebben van vermindering van financieringslasten: verwerving van gronden en opstallen is niet of pas in een later stadium nodig (De Zeeuw, 2011). Uitgangspunt is dat door het doorbreken van het versnipperde grondeigendom en een andere ordening van de kavels de waarde van het grondeigendom kan stijgen (Needham, 2005, Geuting, 2011). Een locatie die op een andere manier niet valt te ontwikkelen is nu toch te ontwikkelen. Ook ontwikkelaars met een kleinere grondpositie, of kleine grondeigenaren die een overeenkomst hebben met een projectontwikkelaar of bouwer, zouden zo eenvoudiger mee kunnen doen in deze meer kleinschalige integrale vorm van gebiedsontwikkeling. Hierdoor zou stedelijke herverkaveling kunnen leiden tot meer concurrentie tussen ontwikkelaars (VROM, 2001, Needham, 2006a, Bregman & De Wolff, 2011, Tennekes & Harbers, 2012).

Op een tweede plaats zouden kleine oorspronkelijke grondeigenaren, zoals particuliere grondbezitters en beleggers, meer betrokken kunnen worden bij de gebiedsontwikkeling (VROM, 2001, Van der Putten, e.a., 2004, Kadaster, 2010). Een andere houding ten opzichte van de minder professionele grondeigenaren wordt mogelijk, waarin deze meer als potentiële medeontwikkelaar en minder als 'obstakel' worden benaderd (Tennekes & Harbers, 2012, Watertorenberaad, 2010). Het instrument is ingrijpend voor oorspronkelijke grondeigenaren. Voor de oorspronkelijke grondeigenaren gaat deze rol verder dan bij participatieve en interactieve besluitvorming waar informeren en inspraak centraal staan. In tegenstelling tot een situatie waarbij grondeigenaren vertragen, worden uitgekocht of onteigend, blijven grondeigenaren bij elke stap van het ontwikkelingsproces betrokken omdat het grootste deel van de grondeigenaren als eindgebruiker terugkeert in het plangebied. Dit past ook in de inzet van het Rijk op 'ontwikkelingsplanologie' en op 'decentralisatie'. Met de Nota Ruimte (2006) moet het accent verschuiven van 'ordering' naar 'ontwikkeling', waarbij andere partijen dan de overheid meer verantwoordelijkheid kunnen nemen en waarmaken (Pleijte, 2006).

Er is weinig tot geen onderzoek gedaan naar gedrag in onderhandelingen tussen betrokken partijen bij mogelijke stedelijke herverkaveling. Het is onduidelijk binnen welke omstandigheden stedelijke herverkaveling in de Nederlandse context kansrijk zou kunnen zijn. Wat is de mate van acceptatie van het planologische instrument van stedelijke herverkaveling vanuit de verschillende belangen en overwegingen? De vraag die hierop volgt is wat dit betekent voor mogelijke toepassing van het planologische instrument in de Nederlandse binnenstedelijke gebiedsontwikkelingspraktijk. Onder welke voorwaarden zijn verschillende groepen actoren bereid tot participatie in stedelijke herverkaveling en welke afwegingen maken ze daarbij?

1.2 Relevantie van het onderzoek

Dit onderzoek heeft zowel maatschappelijke als wetenschappelijke relevantie. In deze

paragraaf zullen verschillende maatschappelijke en wetenschappelijke issues worden benoemd.

Maatschappelijk gezien heeft het door de hoge verwervingskosten in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling niet, gedeeltelijk, vertraagd, of met bijgestelde kwaliteitsambitie realiseren van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen gevolgen voor vele Nederlanders (Van den Hazel, e.a., 2007, Buitelaar e.a., 2008). Voor de grondeigenaren, bijvoorbeeld bewoners of winkeliers in een (potentieel) binnenstedelijk gebiedsontwikkelingsproject zijn de gevolgen groot. Zij voelen zich in meer of mindere mate verbonden met het gebied. De emotionele verbondenheid van iemand met een plek komt tot uitdrukking in het geografische begrip 'topophilia' (Tuan, 1974, in: Hospers, 2009a, p. 7). In een Place and Happiness Survey onder 27.000 Amerikanen werd in 2008 onderzocht welke bijdrage de woonplaats levert aan hun geluksbeleving. De plaats waar mensen wonen blijkt een belangrijke geluksfactor te zijn. Na persoonlijke relaties en werk komt ze op de derde plaats en vóór de hoogte van het inkomen (Hospers, 2009b). Sinds de jaren negentig is de stad herontdekt als verblijfsplek en als katalysator van economische ontwikkeling (Glaeser 2011; De Groot e.a. 2010, in: Buitelaar, Feenstra, Galle, Lekkerkerker, Sorel & Tennekes, 2012). Daar komt bij dat de bouwsector een belangrijke sector is voor onze economie. De bijdrage van deze sector aan het Bruto Binnenlands Product was in 2009 zo'n 5,5 procent. In dat zelfde jaar waren er ongeveer 480.000 mensen werkzaam in de 'Bouw en Infra'. De toekomst van deze sector is daarom van nationaal belang (Deloitte/TU Delft, 2010). Door binnenstedelijke gebiedsontwikkeling kunnen andere economische of sociale doelen worden bereikt. Zo worden bedrijventerreinen vernieuwd om nieuwe bedrijven aan te trekken, die kunnen zorgen voor meer werkgelegenheid. En in een woonwijk die in het slop dreigt te raken, worden nieuwe, kwalitatief goede huizen gebouwd om goedverdienende gezinnen naar de wijk te trekken en de leefbaarheid van de wijk te vergroten (Buitelaar e.a., 2008).

Onder invloed van de economische en financiële crisis in 2008 zijn de investeringen in gebiedsontwikkeling in bestaand binnenstedelijk gebied substantieel teruggefallen (De Zeeuw, 2011). De verwachting is dat dit nog geruime tijd zo zal blijven. Versterkt door de bevolkingskrimp is er sprake van een sterk teruglopende marktvraag naar vastgoed en zijn er substantieel minder investeringen (Knol & Savelkoul, 2009). Gemeentebegrotingen staan onder druk door minder inkomsten uit het Gemeentefonds, bezuinigingen en teruglopende winsten van gronduitgifte en grondexploitatie (Janssen-Jansen, 2010). Dit leidt tot slecht functionerende woon- en winkelgebieden en verouderde bedrijventerreinen. Financieel gezien ligt de reikwijdte van het eigendomsrecht politiek gevoelig. Over een dergelijke discussie is al eens een kabinet gevallen: in 1977 viel het kabinet Den Uyl - Van Agt over dit vraagstuk (Segeren, Needham & Groen, 2005). Tenslotte is maatschappelijk gezien ook een

verantwoord (efficiënt) omgaan met het budget van gemeenten gewenst (Needham, 2007). Grondaankopen voor stedelijke transformatie kosten vaak handen vol 'publiek' geld en leiden tot jarenlang durende transformatietrajecten.

In de zoektocht naar mogelijke nieuwe planologische instrumenten, verdien- en ontwikkelmodellen om in deze nieuwe realiteit locatie- en gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken is het instrument van stedelijke herverkaveling interessant (De Wolff, 2003, Muñoz Gielen, 2010, Geuting, 2011, Bregman, 2012). Needham (2006a) en Van der Krabben (2011) concluderen dat met het oog op de succesvolle buitenlandse voorbeelden meer onderzoek gewenst is naar stedelijke herverkaveling. Daarnaast past dit onderzoek in de bredere wetenschappelijke theorievorming van de gebiedsontwikkeling. Binnen de sociaalruimtelijke wetenschappen is al vanouds veel belangstelling voor de vraag naar de wisselwerking tussen enerzijds de rol van perceptie, het territorium en anderzijds het (samen)leven en welbevinden van mensen.

Onderhandelingsprocessen bij grond- en vastgoedontwikkeling, zijn per definitie complexe processen. De complexiteit van binnenstedelijke locatieontwikkeling is de afgelopen jaren in verschillende wetenschappelijke studies beschreven (Adams e.a., 2001, Groetelaers, 2004, Buitelaar e.a., 2008). Er zijn grote verschillen tussen de betrokken partijen (gemeenten, ontwikkelaars, investeerders, beleggers en eindgebruikers). Beslissingen van de ene partij hebben een sterke invloed op de andere partij. Ook zijn er verschillende rationaliteiten (motivaties van gedrag) die een rol spelen en is het gedrag vaak gebaseerd op het bereiken van meer dan één doel. Naast de natuurlijk relevante financiële aspecten kunnen ook de ruimtelijke kwaliteit of de mogelijkheid om door te gaan met bedrijfsvoering na het project meespelen (Samsura, Van der Krabben & Deemen, 2010). Ook Geuting (2011) spreekt over een grotere diversiteit aan belangen die ontstaat door diverse vormen van vastgoed en forse verschillen in de waarde van de grond en opstal. Dit maakt de vraag naar onderzoek wat de haalbaarheid en kwaliteit van locatie- en gebiedsontwikkelingen zal vergroten urgent (Van der Krabben, 2011).

Door meer inzicht in enerzijds de verbanden tussen de kenmerken van partijen op de grondmarkt - slimme of minder slimme eigenaren -, de mate van transparantie en de wijze waarop onderhandelingsprocessen vorm krijgen en anderzijds de uitkomsten op de grondmarkt wil deze scriptie bijdragen aan verbetering van de effectiviteit van het ruimtelijk beleid (Adams e.a., 2001, Van der Krabben, 2011). De interacties tussen belanghebbenden in grond en onroerend goed ontwikkelingsprocessen kunnen worden onderzocht door casestudy onderzoek. Eén van de nadelen van deze benadering is het beperkte aantal succesvolle gevallen en de grote invloed van unieke lokale factoren. Een alternatieve benadering is simulatie en gaming tools. Deze zijn vaak gebruikt in experimenten om

besluitvormingsprocessen in grond en vastgoedontwikkeling te analyseren (zie bijvoorbeeld Devisch et al., 2005; Havel en Viitanen, 2007; Devisch, 2008, in: Samsura, Van der Krabben & Deemen, 2010).

Esther Geuting (2011) verwacht in haar promotieonderzoek op basis van een gamesimulatie met neoklassieke (en institutionele) economische aannamen dat stedelijke herverkaveling door de betrokken partijen (van gemeenten, ontwikkelaars tot particuliere grondeigenaren) positief zal worden ontvangen. Dit onderzoek kan worden gezien als een aanvulling op haar promotieonderzoek. De recent opgekomen gedragseconomie heeft in aanvulling op neoklassieke economische theorieën nieuwe rationaliteiten (motivaties waardoor economisch gedrag vorm krijgt) ontwikkeld die een rol zouden spelen bij het onderhandelingsgedrag van de betrokken partijen. In dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat meerdere rationaliteiten een rol spelen bij het onderhandelingsgedrag. De gedragseconomie is een snel groeiende stroming binnen de economische wetenschap. De gedragseconomie is een relatief jonge wetenschap, wat betekent dat nog lang niet alle beleidsterreinen even intensief zijn bestudeerd (Dellavigna, 2009, in: Berveling e.a., 2011). In het rapport 'De menselijke beslisser' van de WRR (Tiemeijer e.a., 2009) pleit men voor acceptatie van de werkelijkheid waarin individuen begrensd rationeel handelen. In de intrede van Elsinga (2011) bij de TU Delft en een verkennend onderzoek van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (Berveling e.a., 2011) wordt gepleit voor meer ruimtelijk onderzoek naar gedragseconomische aspecten. Met dit onderzoek zal door een nieuwe gamesimulatie getracht worden meer inzicht te krijgen in het gedrag van betrokken partijen bij binnenstedelijke locatieontwikkeling en in hoeverre ook deze gedragseconomische factoren mee zouden kunnen spelen. Ook is de ontworpen gamesimulatie aangepast aan de nieuwe realiteit van gebiedsontwikkelingen waarin binnenstedelijke projecten centraal staan.

1.3 Doel- en vraagstelling

Bij dit onderzoek is er niet voor gekozen om tot in detail in te gaan op de instrumentele of financiële werking van stedelijke herverkaveling. Juist het mogelijke onderhandelingsgedrag van betrokken partijen en onder welke voorwaarden partijen stedelijke herverkaveling als ontwikkelstrategie kunnen accepteren is relevant.

Een belangrijke beperking van dit onderzoek vloeit voort uit het feit dat mogelijke wijzigingen in wetgeving niet in de praktijk kunnen worden uitgetoetst. Daarom is het praktische deel van dit onderzoek uitgevoerd door middel van een gedachte-experiment en een gamesimulatie. Hiervoor is gekozen omdat dit één van de weinige methoden is die het mogelijk maakt te experimenteren met juridische regels die op dit moment niet bestaan (Geuting, 2011). Een bijkomende beperking is nog dat de gamesimulatie één keer is

uitgevoerd: daardoor ontstaan ook beperkingen in de generaliseerbaarheid van conclusies. Het onderzoek is een verkenning van mogelijk onderhandelingsgedrag van betrokken partijen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij stedelijke herverkaveling een mogelijke ontwikkelstrategie is. Door een literatuurstudie naar buitenlandse voorbeelden van stedelijke herverkaveling en Nederlandse rapporten over stedelijke herverkaveling wordt een beeld gevormd van het mogelijk nieuwe instrument. Met behulp van een aantal rationaliteiten uit de gedragseconomie en de neoklassieke economie worden aspecten benoemd die zouden kunnen meespelen bij de wijze waarop betrokken partijen met stedelijke herverkaveling om zouden kunnen gaan. Door het ontwikkelingsproces van binnenstedelijke verdichting te analyseren vanuit het perspectief van de betrokken partijen zal de mogelijke rol die betrokken partijen in het samenwerkingsproces kunnen spelen duidelijk worden. Door het onderzoek ontstaat er meer duidelijkheid in welke mate betrokken partijen een nieuw grondverwervingsinstrument als stedelijke herverkaveling zouden kunnen accepteren.

Dit leidt tot de volgende doelstelling:

Doelstelling van dit onderzoek is om meer inzicht te krijgen in het onderhandelingsgedrag van betrokken partijen in een binnenstedelijk gebied met stedelijke herverkaveling als mogelijke ontwikkelstrategie waarmee een beter begrip ontstaat voor de toepasbaarheid van het planologische instrument van stedelijke herverkaveling.

Om aan deze doelstelling te kunnen voldoen is onderstaande centrale vraag geformuleerd:

Welke rationaliteiten zijn bepalend in het onderhandelingsgedrag van betrokken partijen in een binnenstedelijke gebied met stedelijke herverkaveling als mogelijke ontwikkelstrategie en in hoeverre beïnvloedt dat de mogelijkheden voor het planologische instrument van stedelijke herverkaveling?

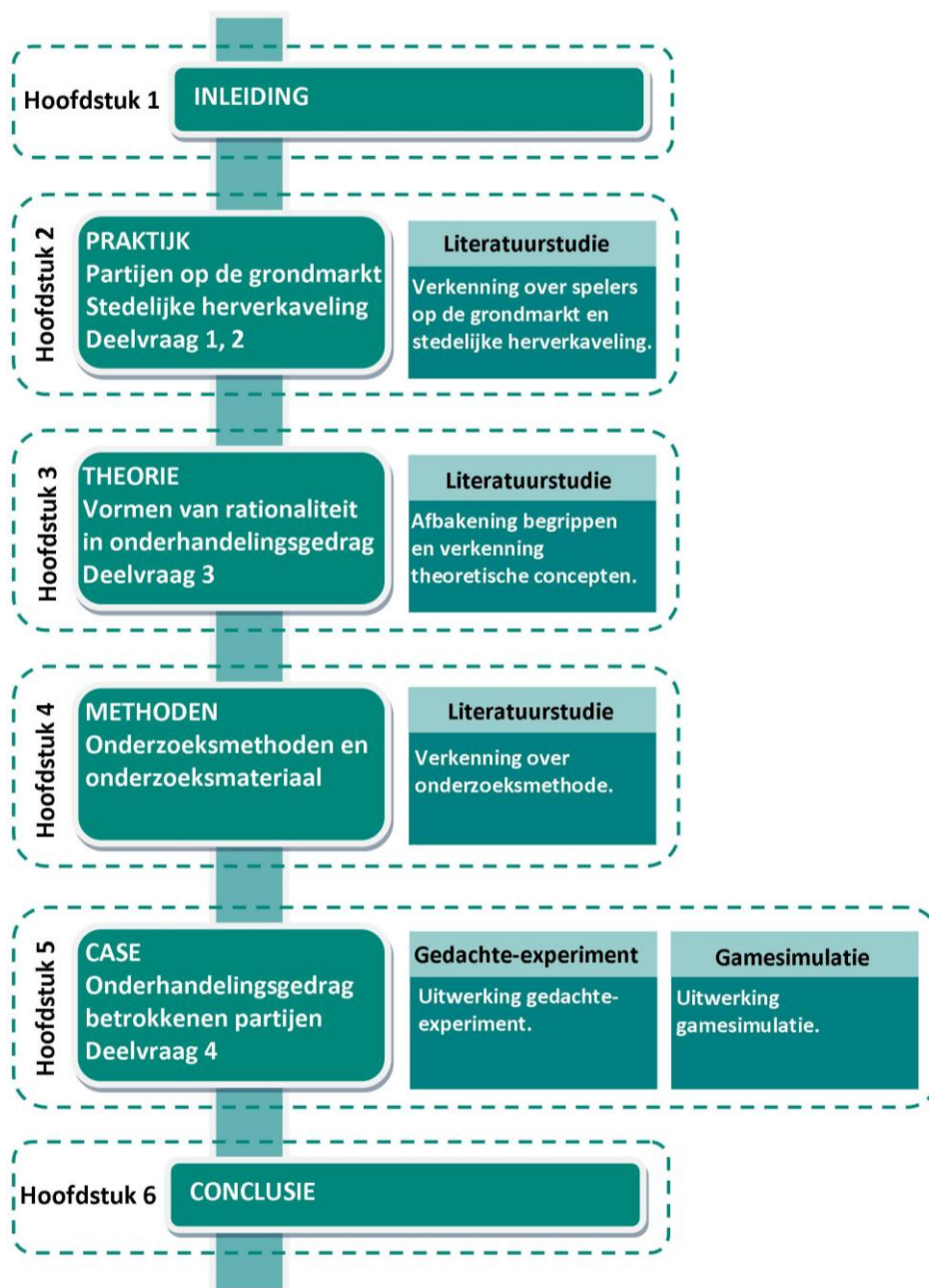
Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn een aantal deelvragen opgesteld:

- 1. Welke partijen zijn betrokken bij het binnenstedelijk gebiedsontwikkelingsproces?*
- 2. Op welke wijze is het begrip stedelijke herverkaveling in het buitenland uitgelegd en sinds haar intrede in Nederland?*
- 3. Welke rationaliteiten in onderhandelingsgedrag komen voort uit de neoklassieke en gedragseconomische theorie?*
- 4. Wat rationaliteiten zijn bepalend in het onderhandelingsgedrag van betrokken partijen in een binnenstedelijk gebied met stedelijke herverkaveling als mogelijke ontwikkelstrategie?*

1.4 Leeswijzer

Deze scriptie bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 2 gaat in op de praktijkcontext van de verschillende betrokken partijen op de grondmarkt en het instrument stedelijke

herverkaveling. Na dit hoofdstuk volgt hoofdstuk 3 waarin door middel van literatuurstudie van een aantal theorieën een beter begrip wordt gevormd van rationaliteiten die een rol spelen bij onderhandelingsgedrag. In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd welke methoden zijn gebruikt in dit onderzoek. Hierin wordt ingegaan op de onderzoeksopzet, onderzoeksstrategie en keuzes in onderzoeksmateriaal. Ook worden de doelen beschreven die zijn gemaakt voor de gamesimulatie. Daarna volgt in hoofdstuk 5 de resultaten van het gedachte-experiment en uitwerking van de gamesimulatie. Tenslotte volgt hoofdstuk 6 met de conclusie van het onderzoek. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de centrale vraag van het onderzoek en worden aanbevelingen voor vervolgonderzoek geformuleerd. Hieronder is de leeswijzer van dit onderzoek weergegeven waarin de verschillende deelvragen en gebruikte methoden zijn geïntegreerd:



Figuur 1. Leeswijzer van het onderzoek.

2. Praktijk van de grondmarkt en stedelijke herverkaveling

Onderhandelingsgedrag van partijen speelt in een bepaalde context. In dit onderzoek is dat de grondmarkt van gebiedsontwikkeling en de partijen die hierbij betrokken zijn. Om hier duidelijkheid over te geven wordt in dit hoofdstuk meer uitgelegd over de grondmarkt en het instrument van stedelijke herverkaveling dat hierbij een mogelijke rol krijgt.

Het is goed om eerst stil te staan bij de eigenschappen van het verhandelde economische goed 'grond'. Grond is een bijzonder goed met een aantal unieke economische kenmerken. Segeren e.a. (2005) geven aan dat grond een heterogeen goed is. In tegenstelling tot veel andere economische goederen, zoals auto's of brood, zijn bij grond twee percelen vrijwel lastig uitwisselbaar. Geen enkel perceel en daarop gebouwde woning is hetzelfde. Grond is locatiegebonden. De locatie van de grond speelt een belangrijke rol in de waarde van grond. Grond voor stedelijke ontwikkeling in de dichtbevolkte Randstad is over het algemeen duurder dan grond in het dunbevolkte Oost Groningen (Lahmor-Van der Maarel, 2010). Grond is er in een beperkte voorraad en kan niet geproduceerd of vermeerderd worden (behalve door inpoldering of landaanwinning). Grond is onroerend, kent geen technische veroudering en is existentieel noodzakelijk (Terpstra, 1998, in: Lahmor-Van der Maarel, 2010).

Het grondeigendom is van grote invloed op het gebruik van de grond. Het is inmiddels een bekend adagium in de Nederlandse praktijk van de vastgoedontwikkeling om het belang van grondeigendom aan te geven: 'wie de grond heeft, die bouwt'. In de ruimtelijke ordening is het zelfrealisatiebeginsel geldig. Een eigenaar van grond mag zelf veranderingen in het gebruik en de bestemming van de grond aanbrengen, mits dit past in de van overheidswege opgelegde bepalingen en mits niet bewezen kan worden dat de overheid de grond zelf in handen moet hebben om haar beleid uit te voeren (Needham & Geuting, 2006). De bezitter van de grond, de 'grondeigenaar', bepaalt juridisch gezien wat er met de grond gebeurt. De grenzen worden bepaald door de privaats- en publiekrechtelijke beperkingen op het eigendomsrecht (Segeren & Buitelaar, 2008). In Nederland is er sprake van een grote mate van vrijheid om grond te verhandelen en besluiten te nemen omtrent het gebruik van grond (Segeren e.a., 2005). Het eigendomsrecht is in de loop van de tijd wel minder absoluut geworden. Privaatrechtelijk liep het eigendomsrecht van grond oorspronkelijk van de 'hemel tot de hel' (Van der Steur, 2003, in: Geuting, 2005). Met de komst van vliegtuigen en de winning van olie en gas door de staat werd het eigendomsrecht van grond ingeperkt.

Niet alleen het verhandelde goed, maar ook alle betrokken actoren met hun specifieke kenmerken, én de regels en het (gewoonte)gedrag die van invloed zijn op de

markttuitkomsten, behoren tot de grondmarkt. Het is onjuist om over 'de markt' te spreken als tegenhanger van 'de overheid'; de overheid maakt deel uit van de markt. Bovendien zijn markt en overheid onvergelykbare grootheden: de markt is een structuur en de overheid is een organisatie (Segeren e.a., 2005).

2.1 Betrokken partijen op de huidige grondmarkt

Er zijn verschillende partijen die een rol spelen op de grondmarkt. Alle betrokken partijen hebben elk hun eigen belang bij samenwerking en verschillende manieren waarop met grondeigendom wordt omgegaan. In deze paragraaf wordt de grote lijn geschetst. Het spreekt voor zich dat elk ruimtelijk ontwikkelingsproject uniek is qua betrokken partijen, omvang, locatie en context. Partijen zijn vaak ingedeeld aan de hand van: gemeente, ontwikkelaars/bouwers, beleggers/woningcorporatie en woningeigenaren (eindgebruikers).

2.1.1 Gemeenten

De gemeente kan zowel optreden als marktmeester (ruimtelijke belangen) als marktspeler (economische belangen). Een lokale overheid is marktmeester via haar ruimtelijk beleid en kan bijvoorbeeld bestemmingen wijzigen. Ook wordt de grondmarkt door de overheid gereguleerd als de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt gevestigd op een perceel. Diezelfde overheid kan door grondaankopen ook optreden als marktspeler (VROM-raad, 2009).

Gemeenten spelen in Nederland, vooral in de naoorlogse periode, een belangrijke rol op de grondmarkt. Het actieve grondbeleid van veel gemeenten hield in dat gemeenten voorafgaande aan een grootschalige gebiedsontwikkeling bij uitleglocaties zelf op grote schaal grondpercelen verwierven. Dit gebeurde via minnelijke weg (dit wil zeggen dat de gemeente, op basis van vrijwilligheid, in overleg met grondeigenaren tot overeenstemming komt over de verkoop). Als dit geen oplossing dan werd vaak gebruik gemaakt van de wet voorkeursrecht gemeenten en als laatste hulpmiddel onteigening. Na het bouw- en woonrijp maken door de gemeente werden gronden vervolgens weer verkocht aan andere partijen. Gemeenten waren (en zijn in sommige gevallen nog steeds) de enige aanbieder van bouwrijpe grond (Segeren, 2007). Dit monopolie is de afgelopen decennia echter succesvol door marktpartijen doorbroken.

Tegenwoordig zijn veel Nederlandse gemeenten op zoek naar planologische instrumenten om op een andere meer faciliterende manier bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken te zijn (Muñoz, 2009, Muñoz, 2010, Buitelaar, 2010). Bij binnenstedelijke transformaties is een actief grondbeleid risicovol. Door versnippering op deze locaties is het moeilijk grote oppervlakten te verwerven en is er een grotere kans dat er een eigenaar tussen zit die zijn grond niet wil verkopen. Daarnaast is de 'waardesprong' van de grond kleiner dan bij

uitbreidingslocaties (Buitelaar, 2010). Ook het gebruik van de vereffeninginstrumenten uit de Grondexploitatiewet is door de negatieve financiële exploitatie-uitkomsten niet goed mogelijk. Dit wordt opgelost door zogenaamde publiek private samenwerkingconstructies, bijvoorbeeld via een bouwclaim (marktpartijen verkopen grond in ruil voor afnamerecht bouwrijpe kavels). Andere manieren zijn joint venture (een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij waarin naast gemeente de marktpartijen 50% van de aandelen bezitten) en concessie (private grondexploitatie waarbij de gemeente het programma van eisen opstelt). Door aanpassingen in de reikwijdte van het Europese openbare aanbestedingsrecht in afgelopen jaren zijn joint venture en concessie in onbruik geraakt. Vooral het bouwclaimmodel is in Nederland populair. Nederlandse gemeenten lijken een voorkeur te hebben voor samenwerking met een beperkt aantal professionele partijen en in vergelijking met Duitsland en België laten Nederlandse gemeenten weinig ruimte voor particuliere grondeigenaren als medeontwikkelaars (Tennekes & Harbers, 2012).

2.1.2 Ontwikkelaars/bouwers

Ontwikkelaars zijn private partijen die participeren in ontwikkelingsprocessen om winst (economisch belang) te behalen en bedrijfscontinuïteit te garanderen. Ontwikkelaars zijn sinds de VINEX-periode in de jaren '90 een bekende speler op de grondmarkt. In Nederland zijn vooral veel grote ontwikkelaars actief die op grote schaal grondposities hebben ingenomen (Needham & Geuting, 2006). In ruil voor het bouwen van bijvoorbeeld woningen, verkopen zij de grond aan de gemeente (bouwclaimovereenkomst). Er is ook een groep kleinere ontwikkelaars waarvoor het innemen van grote grondposities minder centraal staat.

De grootste groep ontwikkelaars is eind jaren zestig voortgekomen uit een bouwbedrijf en had als kerntaak het bouwbedrijf te voorzien van bouwvolume. Zij zitten in één onderneming als 'bouwende ontwikkelaar' (Geuting, 2011). In de loop der jaren gebeurde het vaak dat het ontwikkelingsbedrijf verder is geprofessionaliseerd en het ondertussen veelal als zelfstandige organisatie opereert (Barneveld, 2010). Hierbij is het niet meer vanzelfsprekend dat de bouwproductie binnen het eigen concern word ondergebracht. Voor een ontwikkelaar is het investeren in grond met name aantrekkelijk op die delen van de grondmarkt die een betrekkelijk laag risicoprofiel hebben (Needham & Geuting, 2006). Reden om al in de grondmarkt actief te zijn is de zekerheid te hebben om de toekomstige potentiële ontwikkelingsopgave geheel of gedeeltelijk te kunnen realiseren.

Daarnaast proberen bouwers zich soms ook meer als ontwikkelaar op te stellen, als 'ontwikkende bouwer'. Bij ontwikkelende bouwers gaat het over het algemeen om betrekkelijk kleine afdelingen projectontwikkeling, die zich richten op ontwikkelingsopgaven

tot maximaal enkele honderden woningen. Dit betekent dat de bouwer ook (kleine tot middelgrote) ontwikkelingsopgaven probeert te acquireren, door bijvoorbeeld ontwikkelingsrechten of grondeigendom te verwerven (Geuting, 2011). Het handelen in grond behoort voor de meeste projectontwikkelaars (met name de ontwikkelende bouwer) niet tot de kernactiviteit van de organisatie, omdat investeren in grond in dienst staat van het genereren van projectontwikkelingstrajecten en bouwstromen (Geuting & Needham, 2006). Omdat het voor ontwikkelende bouwers lastig is voldoende investeringsruimte te hebben voor het opbouwen van grondportefeuilles, werken ontwikkelende bouwers steeds meer samen met institutionele beleggers (Geuting, 2011).

Er zijn ook zelfstandige ontwikkelaars die niet verbonden zijn aan een andere onderneming waarvan projectontwikkeling geen kernactiviteit is. De groep 'pure' ontwikkelaars is qua aantal relatief groot, maar qua ontwikkelvolume relatief klein. Een onafhankelijke ontwikkelaar is een ontwikkelaar pur sang, met maar één doelstelling: waarde creëren voor haar aandeelhouders met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen (en verkopen) van vastgoedprojecten (Muller, 2005). Om succesvol te zijn richten deze ontwikkelaars zich op bepaalde marktsegmenten, prijsvragen of gebruikersgroepen. Ook zijn er partijen die zich richten op bepaalde regio's of die zich onderscheiden door hun conceptaanpak. Veelal is er hierdoor sprake van een nichemarkt en daaraan gekoppelde benadering van de nichemarkt (Van Kranenburg, 2011).

2.1.3 Beleggers/woningcorporaties

Het beheer van vastgoed is de kerntaak van beleggers en woningbouwcorporaties. Ontwikkelende beleggers en woningbouwcorporaties zijn sinds de jaren '90 in toenemende mate actief op de grondmarkt. 'Pure' beleggers nemen zelden initiatief in het ontwikkelingsproces. Soms hebben beleggers en woningcorporaties ook ontwikkelingspoten in huis.

Institutionele beleggers investeren het vermogen van hun klanten met als doel het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement (economisch belang) tegen zo laag mogelijke risico's. Naast onder meer opties en aandelen, gaat het vaak ook om vastgoed. Beleggers hebben een lange termijn doelstelling en stellen met grondeigendom en ontwikkelrecht exploitatieopbrengsten veilig door de verhuur van hun vastgoed (Lahmor-Van der Maarel, 2010). De meeste institutionele beleggers geven voorkeur aan het verwerven van ontwikkelde projecten van projectontwikkelaars, ontwikkelende bouwers of andere beleggers (Geuting, 2011).

Ontwikkelende corporaties zijn in feite ontwikkelende beleggers. Het ontbreken van aandeelhouders zorgt ervoor dat zij geen commerciële rendementen nastreven. Zij dienen in

ieder geval voldoende rendement te maken om de continuïteit te kunnen waarborgen (Wolters & Verhage, 2001). Woningcorporaties zijn vanouds eigenaar van sociale huurwoningen. Hun belangrijkste taken zijn de beslissingen over de samenstelling van de vastgoedportefeuille, de kaders van het woningbeheer en de woningtoewijzing, en de financiering (Wolters & Verhage, 2001). Dit omvat het uitvoeren van al het onderhoud aan de eigen huurwoningen. Sinds hun (financiële) verzelfstandiging in de jaren '90, stond de ontwikkeling van woningcorporaties in het teken van verbreding. Corporaties werden actiever in projectontwikkeling en het leggen van relaties met andere sectoren van publiek belang als zorg, welzijn, veiligheid, opleiding en werkgelegenheid.

2.1.4 Woningeigenaren

Bij huurders en woningbezitters in en rond het plangebied draait het om woongenot (ruimtelijk belang) en de waardeontwikkeling (economisch belang) van hun eigendom (Wolting, 2006, in: Hovens, 2010).

Woningeigenaren zijn sinds de jaren '90 in enkele gevallen actief op de grondmarkt. In Nederland worden actoren die geen belang hebben bij een grootschalige ontwikkeling, zoals particuliere eigenaren, minder betrokken bij het ontwikkelingsproces. In veel gevallen worden particuliere grondeigenaren als woningeigenaren in het geval van ontwikkeling uitgekocht en is een tijdelijke grondeigenaar nodig (Buitelaar e.a., 2008). Dit geldt al in de fase van grondverwerving en het bouwrijp maken van de grond: de grondexploitatie is in handen van de gemeente en een beperkt aantal professionele projectontwikkelaars en beleggers/corporaties, al dan niet met grondposities. Het huidige gemeentelijke instrumentarium is daarop ingericht (Tennekes & Harbers, 2012).

Daarnaast hebben in Nederland, ook in de bouwfase, kleine particuliere investeerders nog steeds relatief weinig mogelijkheden om via het kopen van een bouwrijpe kavel toe te treden tot het ontwikkelingsproces (Tennekes & Harbers, 2012). Individuele particulieren kopen in sommige gevallen zogenaamde vrije kavels om hierop hun eigen woning (te laten) bouwen (particulier opdrachtgeverschap). De prijs van deze kavels komt overeen met de grondprijs die gemeenten aan andere partijen vragen (Segeren e.a., 2005). Groot voordeel hiervan is dat mensen zelf kunnen bepalen hoe het huis eruit gaat zien, waardoor het beter aansluit aan hun wensen dan project- en seriematig gebouwde huizen. Om die reden heeft de rijksoverheid het particulier opdrachtgeverschap willen stimuleren (Nota Wonen 2000, in: Segeren e.a., 2005).

2.2 Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling is een manier om eigendomsrechten in te zetten ten behoeve van de waardesprong van grondgebruik met een lage waarde naar grondgebruik met een hoge

waarde. Primair uitgangspunt bij stedelijke herverkaveling is dat bij veel versnippering een drukkend effect heeft op de grondwaarde (Evans, 2004, in: Geuting, 2011). In het inleidende hoofdstuk zijn diverse voordelen benoemd voor een strategie met stedelijke herverkaveling. Stedelijke herverkaveling kan in het licht van de beoogde vernieuwing een gunstigere kavelindeling afdwingen zonder dat verstrekkende instrumenten, zoals aankoop, vestiging voorkeursrecht of onteigening, behoeven te worden ingezet. Stedelijke herverkaveling zou meer concurrentie onder ontwikkelaars kunnen bewerkstelligen en meer medewerking onder particuliere grondeigenaren. Omdat deze voordelen aantrekkelijk lijken wordt dieper nagedacht over de toepassing van stedelijke herverkaveling in Nederland. Men probeert te leren van de buitenlandse voorbeelden en van de kennis en kunde bij agrarische ruilverkaveling in Nederland.

2.2.1 Stedelijke herverkaveling in het buitenland

Het instrument stedelijke herverkaveling kent verschillende verschijningsvormen. Afhankelijk van de planologische cultuur zijn verschillende keuzes gemaakt in de organisatie van het instrument (wie neemt initiatief en voert de stedelijke herverkaveling uit) en de wijze waarop het grondeigendom wordt ingebracht. Wettelijke regelingen kunnen zich zowel richten op instrumenten die kavelgrenzen aanpassen (als oplossing van het probleem dat eigenaren onhandig verkaveld grondbezit hebben en daardoor niet zelf kunnen ontwikkelen) als op instrumenten die gericht zijn op het faciliteren van samenwerking tussen partijen bij gezamenlijke planrealisatie (Bregman, 2012).

De twee bekendste varianten, de Spaanse Reparcelacion en de Duitse Umlegung lijken in hoofdlijn op elkaar (Bregman & De Wolff, 2011). De gemeente kan het herverkavelingsgebied aanwijzen en eigendomsrechten met dwang aanpassen. Vaak komt men tot minnelijke overeenstemming en is dwang niet nodig. Ook kan er grond worden gebruikt voor realisatie van openbare voorzieningen (Bregman & De Wolff, 2011). Ook landen als Finland, Zweden en Frankrijk kennen wettelijke regelingen op het gebied van herverkaveling c.q. land readjustment. Bij het Franse, Japanse en Zweedse model staat samenwerking van grondeigenaren meer voorop. De varianten in het Verre Oosten (Korea, Taiwan en Thailand) sluiten in principe aan op het Duitse model (Kadaster, 2010). Hieronder wordt op de belangrijkste modellen ingegaan:

Franse stedelijke herverkaveling met gebundelde grondeigenaren

Bij de Franse, Zweedse en Japanse variant is het mogelijk dat private eigenaren zich volledig vrijwillig zelf organiseren en een herverkaveling afdwingen. De Franse Association foncière urbaine (AFU) beschrijft een samenwerkingsverband van eigenaren en bezit na goedkeuring van de overheid rechtspersoonlijkheid. Op basis van tweederde meerderheid van de eigenaren binnen een gebied, kan een 'AFU' worden opgericht die herverkaveling uitvoert

en hiervoor formele bevoegdheden ontvangt, bijvoorbeeld om grond aan te kopen van eigenaren die niet willen participeren op basis van onteigeningswaarde (Geuting, 2011). Deze vorm van 'AFU' wordt beperkt ingezet. Dit hangt ermee samen dat er een alternatief goedwerkend instrumentarium is om de stedelijke uitbreiding te realiseren door middel van actief grondbeleid (Groot Nibbelink, 2001, p. 440, in: Geuting, 2011). Ook bij de Zweedse versie Exploateringssamverkan staat de vrijwilligheid van de grondeigenaren centraal (Kadaster, 2010). Net als in Frankrijk wordt de regeling weinig gebruikt (Kalbro, 2002, Jansson en Eriksson, 2002: in Geuting, 2011).

Een stedelijke herverkavelingsregeling voor Nederland waarbij het organiseren van grondeigenaren centraal staat ligt minder voor de hand. In Nederland is er niet een cultuur dat eigenaren zelf de handen in een slaan om hun bezit aan te pakken (De Wolff e.a., 2004). Een grondeigenaar zou wel kunnen vragen om herverkaveling maar daar komt bij dat een wettelijk recht op toepassing van herverkaveling door grondeigenaren in de praktijk nauwelijks vorm te geven zou zijn (Bregman & De Wolff, 2011).

Spaanse stedelijke herverkaveling met urbanisator

De Spaanse vorm van herverkaveling, waarvan het Valenciaanse model de meest geavanceerde vorm is, krijgt in de literatuur veel aandacht. Stedelijke herverkaveling en het Valenciaans model, zoals dit in de regio Valencia (Spanje) is ontwikkeld, wordt inmiddels in vrijwel geheel Spanje wordt toegepast. Het 'Valenciaans model' wordt vooral ingezet om de woningbouwproductie te versnellen, door versnippering van grondeigendom op ontwikkelingslocaties te verminderen (Geuting, 2011). In de regio Valencia introduceerde men in 1994 de Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). LRAU is een regionale wet die de hele grondexploitatie, in Spanje 'urbanisatie' genoemd, regelt. De wet stelt heldere spelregels waaraan een gemeente zich dient te houden bij het (her)ontwikkelen van gebieden en definieert wat de rechten en plichten zijn van de grondeigenaren (Muñoz Gielen, 2006). Onder de Valenciaanse wetgeving kan ieder die dat wenst, conform het algemene bindende bestemmingsplan, een ontwikkelingsvoorstel (urbanisatieplan) voor een bepaalde locatie bij de gemeente indienen. Deze indiener krijgt bij goedkeuring van dit voorstel de rol van 'urbanisator' (de potentiële grondexploitant). Dit is een publieke of een private partij die geen grond in eigendom hoeft te hebben (Kop, 2006). De urbanisator mag zijn plan uitvoeren, treedt op als gebiedsontwikkelaar en trekt het hele planproces. Allereerst stelt hij een ruilverkavelingsplan op dat de gemeenteraad moet goedkeuren (Muñoz Gielen, 2006). Na het vaststellen van het herverkavelingsplan wordt de grond bouw- en woonrijp gemaakt. Grondeigenaren zijn verplicht om alle urbanisatiekosten te betalen, proportioneel aan de oppervlakte van zijn/haar oorspronkelijke kavel. Het Spaanse model gaat uit van kostenverhaal (Bregman & De Wolff, 2011). Onder urbanisatie vallen de planvorming, de herverkaveling van de gronden en het bouw- en woonrijp maken van de

gronden tot en met de oplevering van de te bebouwen kavels. Daarnaast zijn de grondeigenaren verplicht om de grond in te leveren die nodig is voor de publieke voorzieningen (Muñoz Gielen, 2008). Na afloop levert de urbanisator de gemeente de infrastructuur, de ingerichte openbare ruimte en de kavels voor publieke voorzieningen. De grondeigenaren krijgen bouwrijpe kavels en bouwrechten. Voor het vastgoed dat ze daarop willen realiseren, moeten ze bouwaanvragen indienen bij de gemeente. Die toetst of de aanvragen overeenkomen met de goedgekeurde plannen (Donkers, 2011).

Herverkaveling in Spanje (inclusief uitvoering door urbanisator) wordt veelvuldig toegepast in inbreiding- en uitbreidingslocaties, zowel groot als klein. Herverkaveling in vrijwillige of gedwongen vorm is niet bedacht voor specifieke gebieden maar voor omstandigheden waarin behoefte is aan het opnieuw vaststellen van de eigendomsgrenzen. Het opnieuw vaststellen van eigendomsgrenzen wordt breed en flexibel opgevat. Bij de meeste ontwikkelingen van enige omvang met meerdere grondeigenaren en waar behoefte is aan publieke voorzieningen en infrastructuur wordt door middel van herverkaveling ontwikkeld. Bij de regeling hebben grondeigenaren daarbij drie opties: ze kunnen hun grond verkopen aan de urbanisator of een andere grondeigenaar binnen het project, ze kunnen meedoen (en meebetalen aan de urbanisatie) of onteigend worden (tegen de waarde van de huidige bestemming, wat onaantrekkelijk is) (Donkers, 2011). Onteigenen komt niet veel voor. Herverkaveling verdient meestal de voorkeur van de grondeigenaren, boven onteigening. Iets anders is dat het wel vaak voorkomt dat kleine particuliere grondeigenaren zich laten uitkopen door de urbanisator. Dan kan privaatrechtelijk een afwijkende afspraak over het aankoopbedrag worden gemaakt die wel aantrekkelijk is. Onder (tijdelijke) particuliere villa-eigenaren aan de Spaanse kust is herverkaveling omstreden. Ontwikkelaars en bouwers zijn over het algemeen positief over herverkaveling (Bregman & De Wolff, 2011).

De rechtspersoon van de urbanisator past minder goed in het Nederlandse ruimtelijke ordeningssysteem en in een Nederlandse stedelijke herverkavelingsregeling hierop aansluiten ligt daardoor minder voor de hand.

Duitse Stedelijke herverkaveling met onafhankelijke commissie

Bauland Umlegung is een centraal ruimtelijke ordeningsinstrument in Duitsland. Dit kan het beste worden vertaald met stedelijke ruilverkaveling of stedelijke herverkaveling. Stedelijke herverkaveling kan in Duitsland vrijwillig of verplicht plaatsvinden (Geuting, 2011). De Duitse Umlegung is een instrument dat in Duitsland al heel lang bestaat. Een van de eerste wettelijke vormen van stedelijke herverkaveling vond plaats in Duitsland in de negentiende eeuw waarbij de burgemeester van Frankfurt am Main de regeling gebruikt om grondeigenaren te dwingen mee te werken aan herverkavelingsprojecten (Li & Li, 2006). Naast herverkaveling in het landelijk gebied, kennen verschillende deelstaten sinds het

einde van de 19e eeuw of het begin van de 20e eeuw herverkavelingsregelingen voor stedelijke doeleinden. Ook na de Tweede Wereldoorlog werd in veel wederopbouwwetten een regeling voor herverkaveling opgenomen. Het initiatief van inzet van het herverkavelinginstrument berust bij de gemeente. De Duitse overheid is niet verplicht het instrument herverkaveling (in bepaalde omstandigheden) in te zetten. Eigenaren kunnen derhalve rechtens geen aanspraak maken op Umlegung. Het instrument kan alleen worden gebruikt in gebieden waarvoor een Bebauungsplan bestaat (Bregman & De Wolff, 2011). Een Bebauungsplan wordt alleen dan opgesteld indien een gebied van karakter verandert doordat sterk wordt afgeweken van de bestaande bebouwing. Umlegung impliceert dat in beginsel zal worden gezocht naar mogelijkheden om zoveel mogelijk eigenaren binnen de oorspronkelijke verkaveling gronden in de nieuwe verkaveling aan te bieden. De regeling is (mede) bedoeld voor 'ontsnippering'. Dat impliceert dat niet voor alle grondeigenaren terugkeer altijd mogelijk is en aan sommigen (gedeeltelijke) compensatie in geld zal worden aangeboden. Er bestaat geen absoluut terugkeerrecht. Bij het Duitse model gaat men uit van baatafoming van de voordelen van de stedelijke herverkaveling. Inbreng van grond wordt gewaardeerd op basis van oppervlakte of waarde van de kavel terwijl dit bij het Spaanse model alleen tegen oppervlakte kan.

De standaardprocedure bij het Duitse model vertoont grote gelijkenissen met de Nederlandse WILG (Wet inrichting landelijk gebied). Op basis van Kadaster (2010) worden verschillende stappen beschreven. De regeling begint met de aanwijzing door de gemeenteraad van het herverkavelingsgebied (stap 1). Voor het uitvoeren van de stedelijke herverkaveling wordt een commissie samengesteld waarin enerzijds de gemeente vertegenwoordigd is en anderzijds deskundigen als een landmeter-ingenieur, een jurist en een taxateur. Deze stap wordt gevolgd door het herverkavelingsbesluit om formeel de procedure te starten (stap 2). Alle belanghebbenden worden via inbrengkaart en inbrengregister in kaart gebracht. De toename van openbare ruimte mag bij binnenstedelijke herverkaveling niet meer dan 10% van de oppervlakte zijn. (stap 3). De waarde van de gronden wordt vastgesteld (stap 4). De waarderingen worden besproken (stap 5) en vastgelegd in een herverkavelingsplan (stap 6). De verhouding tussen de totale ingebrachte waarde en de totale toegedeelde waarde wordt uitgerekend. De eigenaren hebben een recht op toedeling dat gelijk is aan de door die eigenaar ingebrachte waarde, vermenigvuldigd met deze gemiddelde waardestijging. Na het vaststellen van dit plan wordt de herverkaveling uitgevoerd (stap 7) en wordt het project financieel afgewikkeld (stap 8). De gemeente vordert van de eigenaren de in het plan genoemde waardeverschillen.

Uit de praktijk in Duitsland blijkt er in het algemeen nauwelijks verschil is in de procedure van herverkavelen tussen een binnenstedelijk project (herontwikkeling) en een project aan de stadsrand (nieuwe ontwikkeling) (Kadaster, 2010). Het stedelijk gebied staat centraal bij

de ruimtelijke ontwikkelingen. Stedelijke herverkaveling wordt ingezet bij kleinschalige ontwikkelingen. Door de bevolkingskrimp komen meer grootschalige gebiedsontwikkelingen in Duitsland nauwelijks meer voor (Bregman & De Wolff, 2011). In een aantal gevallen nemen grotere marktpartijen de posities van de individuele grondeigenaren over. Eigenaren maken de keuze tot verkoop soms omdat ze van de risico's afwillen en liever de zekerheid van een bedrag ineens willen hebben. Desalniettemin leidt de beschikbaarheid van een stedelijke herverkavelingsregeling in Noordrijn-Westfalen tot gemeentelijke afdwinging van medewerking van particuliere eigenaren waardoor deze toch 'binnenboord' blijven. Versnippering is in Duitsland gemiddeld fors groter probleem dan in Nederland. Omdat particulier opdrachtgeverschap in Noordrijn-Westfalen veel voorkomt, is er een grote markt voor kleinere bouwbedrijven. Deze bouwen niet alleen in opdracht, maar kopen soms ook zelf enkele kavels om er een kleinschalig project te realiseren. Er is een grote diversiteit aan deelnemende eigenaren te zien. Dit in tegenstelling tot Nederland, waar de bouwsector is geconcentreerd en een relatief klein aantal grote bedrijven grote aantallen woningen bouwt (Tennekes & Harbers, 2012).

De Umlegung is één van de instrumenten in een breed palet aan instrumenten, dat beschikbaar is ten behoeve van de uitvoering van het grondbeleid. Andere instrumenten zijn het Vorkaufsrecht (vergelijkbaar met het Nederlandse voorkeursrecht gemeenten), onteigening en kostenverhaal. Dit samenstel van instrumenten maakt het Duitse grondbeleidsinstrumentarium in hoge mate vergelijkbaar met het Nederlandse (Bregman, 2012). Voordeel van de relatieve nabijheid en bestaande contacten is dat ten aanzien van het Duitse systeem relatief veel informatie beschikbaar is. Door de overeenkomsten tussen het Duitse systeem en het Nederlandse systeem van ruimtelijke ordening en grondbeleid ligt aansluiten op het Duitse model voor de hand. Die aanknopingspunten zijn er onder meer wat betreft de keuze voor herverkaveling als vrijwillig instrument (zodat de gemeente niet tot toepassing kan worden gedwongen), wat betreft de organisatie van het herverkavelingsproces (met een rol voor een onafhankelijke commissie) en wat betreft de verhouding tussen vrijwillige en wettelijke herverkaveling (waarbij in de praktijk de officiële procedure vooral als vangnet voor partijen die uiteindelijk niet willen meedoen en ter formele bevestiging van reeds vrijwillig gemaakte afspraken functioneert) (Bregman, 2012).

2.2.2 Stedelijke herverkaveling in Nederland

Nederland kent een lange geschiedenis van herverkaveling. Denk aan de agrarische ruilverkaveling, die op basis van het aanpassen van onhandige eigendomsposities werd ingevoerd. Door ruilverkaveling verandert de indeling van het land. Er kunnen bijvoorbeeld grotere meer aaneen gesloten kavels ontstaan. In het landelijk gebied is sinds 1924 een wettelijke regeling voor kavelruil, inmiddels onderdeel van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG).

Toen de eerste Ruilverkavelingswet in 1924 werd opgesteld, kende deze de nodige gevoeligheden onder agrariërs. Een belangrijk onderdeel van de eerste Ruilverkavelingswet werd daarom de stemming, waarin rechthebbenden in een gebied zich voor of tegen de ruilverkaveling konden uitspreken (Kadaster, 2010). Wanneer de helft van de rechthebbenden en de helft van het kadastrale oppervlak voor de ruilverkaveling was, vond deze doorgang. Op basis van democratische principes werd dus de beschikking over grond overgedragen aan de overheid. Volgens Teijmant (1988, in Buitelaar, 2008) en Groetelaers (2004) neemt grondeigendom geen belangrijke plaats in in het Nederlandse cultuurpatroon. Vaak wordt hierbij de eeuwenoude strijd tegen het water als verklaring aangevoerd voor het feit dat grond als gebruiksvoorwerp wordt behandeld. De ervaring met het maken van grond, zoals bij de droogleggingen in West-Nederland en de vorming van Flevoland, zorgt ervoor dat we er niet heel voorzichtig mee omgaan. Grond is immers te produceren en eigendom over een niet-schaars goed heeft minder economische en maatschappelijke waarde (Yu-Hung & Needham, 2007). Bij de tweede Ruilverkavelingswet (1938) was een enkele meerderheid – in aantal of in oppervlak – al voldoende om de ruilverkaveling door te laten gaan (Bregman, 2012).

In 1985 werd de Ruilverkavelingswet vervangen door de Landinrichtingswet. Naast ruilverkaveling werden verschillende vormen van landinrichting geïntroduceerd: herinrichting (voor gebieden die ruimtelijk naast een agrarische functie ook in belangrijke mate een niet-agrarische functie vervullen), ruilverkaveling (een nog verder ‘aangeklede’ vorm), aanpassinginrichting (ingeval van de aanleg van een op zichzelf staande infrastructurele voorziening van nationaal of regionaal belang) en ruilverkaveling bij overeenkomst (Bregman, 2012). In 2005 hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen overeenstemming bereikt over het ontwerp van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG). De WILG omvat twee delen: het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) en het instrument landinrichting. Uiteindelijk is het democratisch principe van stemming in 2007 met de opvolger van de Landinrichtingswet, de WILG, helemaal verdwenen

In het stedelijk gebied bestaat met herverkaveling minder ervaring. In Nederland is stedelijke herverkaveling diverse keren in discussie geweest. Daarnaast wordt sinds de jaren ‘40 gedacht over introductie van stedelijke herverkaveling (Van der Krabben, 2011, Geuting, 2011). De wederopbouw van de verwoeste binnenstad van Rotterdam is het eerste praktijkvoorbeeld van stedelijke herverkaveling in Nederland. Kern van de regeling was dat de als gevolg van het bombardement van Rotterdam verwoeste of (ernstig) beschadigde onroerende zaken werden onteigend en dat betaling van de schadeloosstelling in beginsel in natura, dus door middel van vervangende onroerende zaken zou plaatsvinden. Reeds in 1952 pleitte Witvliet voor introductie van een wettelijke regeling van stedelijke

herverkaveling. Hij schreef een rapport naar aanleiding van de herverkaveling die plaatsvond in door oorlogsgeweld verwoeste gebieden in Nederland.

Sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw wordt in Nederland meer uitgebreid nagedacht over stedelijke herverkaveling. In 1971 wordt een Werkgroep Stedelijke herverkaveling door het Instituut van Bouwrecht ingesteld. Aan het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw verscheen het rapport 'Hoofdlijnen van een Wet op de stadsvernieuwing' van de Werkgroep Stedelijke vernieuwing onder voorzitterschap van Prof. mr. P. de Haan. De studie van deze werkgroep leidde tot de Wet op de Stadsvernieuwing, waarbij stedelijke herverkaveling slechts in de bijbehorende Memorie van Toelichting was opgenomen (Kadaster, 2010). In 1977 heeft een tweede werkgroep onder leiding van professor De Haan in opdracht van het Ministerie van VROM dit resultaat verdiept tot een concept Voorontwerp inclusief Memorie van Toelichting (juni 1981). Dit Voorontwerp voor de Wet op de Stedelijke herverkaveling heeft de Kamer om verschillende redenen niet gehaald. Op dat moment was er bij gemeenten en politieke partijen te weinig draagvlak voor het instrument. Het werd onverstandig geacht een zeer ingrijpend wetgevingsproces op gang te brengen voor een instrument, waarvan werd verwacht dat het maar in weinig gevallen effectief zou zijn (De Wolff e.a., 2004). VROM verwachtte dat de Wet op de Stadsvernieuwing voldoende slagkracht had en stedelijke herverkaveling werd als technisch zeer complex gezien (Kadaster, 2010). Het Voorontwerp was te abstract en werd door een overgroot deel van de gemeenten als niet realiseerbaar gezien. Begin jaren '80 van de vorige eeuw heeft een proefproject voor stedelijke herverkaveling plaatsgevonden in de Folkingestraat en omgeving te Groningen. De Folkingestraat heeft een binnenstedelijke ligging en kende in deze periode een problematische achteruitgang van de buurt. Een van de aandachtspunten bij de evaluatie van het herverkavelingsproject is dat het werken op basis van vrijwilligheid bij het ontbreken van een wettelijke regeling het proces aanmerkelijk kan bemoeilijken (Van den Hazel e.a., 2007, Bregman, 2012).

Sinds de Nota Grondbeleid in 2001 staat stedelijke herverkaveling in hernieuwde belangstelling en is het in verschillende rapporten onderzocht. Recentelijk is in 2010 de mogelijke aansluiting van stedelijke herverkaveling en de uitvoeringsprocessen van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (Wilg) op initiatief van het Atelier van de Rijksbouwmeester door het Kadaster onderzocht. In maart 2011 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu besloten tot een proeftuin om de mogelijkheden van dit instrument in Nederland diepgaand te onderzoeken. Er is een mogelijkheid dat stedelijke herverkaveling zal worden geïntegreerd in de nieuwe Omgevingswet.

De locaties waarvoor stedelijke herverkaveling zijn nut kan bewijzen wordt ingeschat bij (kleinschalige) uitbreidingsgebieden en stadsrandgebieden. Het instrument is ook geschikt

bij binnenstedelijke herstructurerings en transformaties (De Zeeuw, 2011). Stedelijke herverkaveling biedt een alternatief voor het geldende wettelijke instrumentarium op het terrein van faciliterend grondbeleid. De gemeente kan risico's vermijden in de grondexploitatie in het uitgeefbaar gebied. Met name in situaties met positieve waardeontwikkeling door het doorbreken van versnipperd grondeigendom en waarbij via minnelijke weg en bestaand samenwerkingsmodel (bouwclaim of joint venture) niet tot overeenstemming kan worden gekomen of de afdeling grondexploitatie in de Wro ook geen soelaas biedt (Bregman & De Wolff, 2011). Moeizame en langzame onderhandelingen over kostenbijdragen en stedenbouwkundige situering, terwijl ook steeds moet worden gelet op situering van de ingenomen grondposities, kunnen hiermee worden teruggedwongen. Stedelijke herverkaveling kan een publiekrechtelijk vangnet bieden voor het bouwclaimmodel. Het optuigen van een Joint-Venture is nadrukkelijk de wens van de betrokken partijen, komt men hier niet uit dan is het bouwclaimmodel een logische terugvaloptie. Stedelijke herverkaveling kan plaats vinden als onderdeel van de grondexploitatie in de Wro of in een aparte wet. Aansluiten op de WILG ligt minder voor de hand omdat het instrumentarium daar te ingrijpend voor moet worden aangepast (Bregman & De Wolff, 2011). Aandachtspunt is dat locaties die (te) duur zijn om te ontwikkelen of als (te) risicovol worden ervaren in de praktijk waarschijnlijk ook niet door stedelijke herverkaveling ontwikkeld kunnen worden, ook al is het maatschappelijk gezien wenselijk. Stedelijke herverkaveling is niet voor iedere ontwikkelsituatie een alternatief (Geuting, 2011).

2.3 Conclusie

Grond is een uniek goed omdat het voorraadgebonden en een locatiegebonden product is. Grond is lastig uitwisselbaar omdat geen enkel perceel hetzelfde is als een ander perceel. Door het zelfrealisatiebeginsel en sterke eigendomsrecht speelt grond een belangrijke rol bij vastgoedontwikkeling. Op de grondmarkt zijn verschillende partijen met elk hun eigen belang bij samenwerking en verschillende rollen met betrekking tot grondeigendom. De gemeente speelt vanouds een belangrijke rol op de grondmarkt. Sinds de jaren '90 zijn ontwikkelaars en beleggers grotere spelers geworden op de grondmarkt. Particuliere woningeigenaren spelen pas recent een rol op de grondmarkt. Voor gemeenten en particuliere woningeigenaren staat het ruimtelijk belang en economische belang centraal. Voor ontwikkelaars en beleggers is het economische belang richtinggevend. De verschillende partijen hebben de keuze tussen meer risicovolle strategieën met grondverwerving en strategieën om met minder risico bij de gebiedsontwikkeling betrokken te zijn.

Uit de beschreven voorbeelden van stedelijke herverkaveling wordt duidelijk dat stedelijke herverkaveling in verschillende verschijningsvormen voorkomt. Een mogelijk recht op

herverkaveling of invoering van een urbanisator zou nauwelijks vorm te geven zijn. Bovendien kent Nederland geen traditie waarin grondeigenaren zichzelf verenigen om hun bezit aan te pakken. Aansluiten bij de Duitse situatie ligt voor de hand door de nabijheid en de overeenkomsten in het systeem van ruimtelijke ordening en grondbeleid. Uit de bekendste vormen van stedelijke herverkaveling doemt een verschillend beeld op wat betreft participatie van grondeigenaren. In de Duitse herverkaveling doen kleine particuliere grondeigenaren in een zeker aantal gevallen wel mee. In de Spaanse situatie komt dit mogelijk doordat het systeem is gebaseerd op het verhalen van kosten nauwelijks voor.

Hierboven zijn een aantal vraagstukken die spelen rond het instrument van stedelijke herverkaveling beschreven. Deze worden niet allemaal beantwoord in dit onderzoek. De vraag die in het vervolg van deze scriptie in de gamesimulatie en het gedachte-experiment centraal staat is onder welke voorwaarden partijen wel of niet willen samenwerken in stedelijke herverkaveling. Uit dit hoofdstuk borrelt de vraag op wat zou de deelname zijn van partijen in stedelijke herverkaveling. Is stedelijke herverkaveling denkbaar met kleine grondeigenaren (beleggers en woningeigenaren)?

Nu meer context is geschetst over de partijen wordt in volgende hoofdstuk ingegaan op rationaliteiten bij keuzegedrag in de economische theorie. Het hoofdstuk eindigt met een verdere operationalisering naar het empirische gedeelte van dit onderzoek.

3. Theoretisch kader: De theorie van het keuzegedrag

De kern van dit onderzoek bestaat uit het *onderhandelingsgedrag van betrokken partijen* bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en op welke wijze hier in de mogelijke komst van een stedelijke *herverkavelingregeling* beleidsmatig op kan worden ingespeeld. In het vorige hoofdstuk is uitgelegd dat er in verschillende economische theorieën wordt gedacht over keuzegedrag. Er wordt verschillend gedacht over de rationaliteiten (motivaties waardoor economisch gedrag vorm krijgt).

In dit hoofdstuk wordt een theoretische basis gelegd voor het in kaart brengen van het onderhandelingsgedrag van partijen. Dit hoofdstuk is een verkenning van de literatuur, benaderingswijzen en de belangrijkste begrippen met betrekking tot de vraagstelling. Samen vormt het de ‘conceptuele bril’ voor de scriptie. Welke veronderstellingen zijn er vanuit de economische theorie? Welke mechanismen spelen een rol? Wat betekent dit voor concreet onderhandelingsgedrag? In paragraaf 2.1 wordt een beknopt overzicht van de recente ontwikkelingen in de economische theorie van het menselijke keuzegedrag geboden. Dit omdat met name de gedragseconomische theorie niet voor iedereen bekend is. Ook schept het een kader de meer concretere rationaliteiten in onderhandelingsgedrag in te plaatsen die later in het hoofdstuk worden toegelicht. Deze rationaliteiten spelen in het casushoofdstuk een grote rol.

3.1 Rationaliteit in economische theorie

De manier waarop mensen keuzes maken op basis van hun brein (ratio) is al eeuwenlang een centraal thema in de economische en sociale wetenschap. Het begrip nam een belangrijke plaats in in de Verlichting. De mens moest zijn ratio gebruiken om een verlichte toestand te bereiken. Het begrip ‘rationaliteit’ is voor het eerst uitgewerkt door Max Weber. Het heeft hem en andere wetenschappers door de jaren heen gestimuleerd boekenkasten vol te schrijven over mogelijke interpretaties, invalshoeken en uitwerkingen (De Roo & Voogt, 2007). Rationaliteit impliceert het toepassen van de rede in het overwegen van keuzemogelijkheden. De rede is echter geen objectief eendimensionaal gegeven, maar kent een veelvoud aan zienswijzen (De Roo & Voogt, 2007).

In de economische wetenschap wordt een oordeel, beslissing of situatie rationeel genoemd indien het in een bepaalde zin optimaal is, en individuen of organisaties worden rationeel genoemd indien zij die beslissingen nemen waarmee zij het doel wat ze voor ogen hebben het best kunnen bereiken. Rationaliteit verwijst dus naar de mate waarin iemand zijn doel weet te bereiken (ongeacht wat het doel is). Het begrip rationaliteit wordt in dit kader van de economische analyse zeer breed opgevat. De manier waarop rationaliteit wordt

beschouwd hangt sterk af van de assumpties (aannamen) in de verschillende economische theorieën waarmee economische fenomenen worden beschreven en begrepen. Daarmee komen we op het mensbeeld. Elk onderzoek naar keuzegedrag gaat onvermijdelijk gepaard met de projectie van een bepaald mensbeeld, dat wil zeggen, een bepaalde theorie over wat individuen drijft en wat bepalend is in de wijze waarop keuzealternatieven worden afgewogen (Tiemeijer, 2011).

In deze scriptie wordt ingegaan op het gangbare planologische en economische denken van de neoklassieke volledig rationele ‘homo economicus’ en de actuele belangrijkste aanvulling hierop in de gedragseconomische begrensde rationele ‘homo psychologicus die ook een homo sociologicus is’.

3.1.1 Neoklassieke theorie

Binnen de hoofdstroom van de economische theorievorming is vanouds de neoklassieke theorie gangbaar. In het denken over het handelen van actoren in ruimtelijke vraagstukken wordt dat vaak overgenomen. In veel beleid wordt – impliciet of expliciet – ervan uit te gaan dat het individu een homo economicus is. Bij elke keus maakt hij een zakelijke afweging van alle voor- en nadelen van de beschikbare opties, en vervolgens kiest hij de optie die het beste is voor zijn eigen portemonnee (Tiemeijer, 2011). Deze theorie heeft als mensbeeld dat van de klassieke ‘homo economicus’. Dit begrip werd in de tweede helft van de negentiende eeuw geïntroduceerd door John Stuart Mill. Mill schrijft: “An arbitrary definition of man, as a being who inevitably does that by which he may obtain the greatest amount of necessities, conveniences, and luxuries, with the smallest quantity of labour and physical self-denial with which they can be obtained” (Mill, 1836, p. 48, in: Baro & De Gendt, 2008). De homo economicus wordt geassocieerd met een specifieke antropologische visie op de menselijke natuur. Deze visie wordt nader aangeduid in termen van hedonisme. Homo economicus wordt omschreven als iemand die slechts één verlangen heeft: het verlangen naar zijn eigen genot. Hij is egocentrisch en heeft geen enkel oog voor de positie van anderen. Hierbij is het individu een calculerend persoon ofwel technisch of functioneel consistent opererende beslisser op basis van volledige rationaliteit (De Roo & Voogt, 2007, Van Zwam, 2010). Later kwam door nadruk op marginale opbrengsten meer aandacht voor het maximaliseren van nut. De ‘homo economicus’ heeft volledige informatie en stabiele preferenties, sterke wilskracht en maximaliseert met gebruik van deze eigenschappen zijn eigen nut (Brand, 2011). Nut is daarbij bijvoorbeeld de voldoening die een consument zelf haalt uit de consumptie van goederen en diensten. Het kiezen van dat alternatief dat de voorkeur heeft wordt dus gelijkgesteld aan het maximaliseren van nut.

Deze ‘homo economicus’ wordt meestal teruggedateerd tot Adam Smith (1776) niettegenstaande dat de term eigenlijk nog niet werd gebruikt voor de 19^e eeuw. Smith

(1776) verklaarde: "Niet van de welwillendheid van de slager, brouwer of bakker verwachten wij ons middagmaal, maar van de overweging van hun eigenbelang. Wij doen geen beroep op hun goedheid, maar op hun eigenliefde" (Van Exel, 2011). Ook Jeremy Bentham (1879) merkte op: "De natuur heeft de mensheid geplaatst onder het bestuur van twee soevereine meesters: pijn en plezier [...] Ze besturen ons in alles wat we doen, in alles wat we zeggen en in alles wat we denken" (Muramatsu, 2006).

Opvallend is dat de klassieke economische theoretici zoals Jeremy Bentham (1879), Stanley Jevons (1871) en Adam Smith (1759) zich al bewust waren van de invloed van psychologie. Zij beschreven die invloed in detail. Helaas bleef het bij die vroege beschrijvingen en verloren besliskunde en economie lange tijd hun interesse in emoties (Tiemeijer e.a., 2009). Dit had waarschijnlijk alles te maken met het feit dat emoties als intrinsiek instabiel, onvoorspelbaar en onmeetbaar werden gezien. In de 20e eeuw probeerde de economische wetenschap zich te modeleren als natuurwetenschap. De psychologie was op juist in ontwikkeling, maar nog niet zo sterk wetenschappelijk ontwikkeld (Camerer & Loewenstein, 2003). Economen vonden op psychologie gebaseerde aannamen te onstabiel om een fundament in de economie te kunnen vormen. De uittocht van de psychologie uit de economie voltrok zich langzaam. Vilfredo Pereto en Irving Fisher en John Maynard Keynes maakten nog wel gebruik van psychologische inzichten maar in het midden van de vorige eeuw verdwenen psychologische inzichten grotendeels (Camerer & Loewenstein, 2003).

De reikwijdte van de homo economicus wordt lange tijd toegepast op economisch gedrag en niet toepasbaar op ander menselijk gedrag wat door andere vakgebieden als de psychologie en de sociologie wordt onderzocht. Waar Adam Smith de 'homo economicus' en in zijn voetspoor Robbins (1934, in: Heukelom, 2008) de reikwijdte beperkt tot keuzes tot economisch gedrag wordt vanaf de jaren veertig van de twintigste eeuw de rationele keuzetheorie ruimer beschouwd. De economen Samuelson en Friedman beschouwen de homo economicus als een wiskundig rijk onderlegde analysetool voor al het menselijk gedrag. Daarmee stijgt de populariteit maar ook de controverse (Heukelom, 2008).

Tegenwoordig beschouwen sommige economen, als Nobelprijswinnaar Georg Stigler dat de homo economicus inderdaad de beste verklaringsgrondslag biedt van bepaalde economische processen en ontwikkelingen zonder dat ze geloven dat de homo economicus de menselijke natuur adequaat weergeeft. Ook vinden sommige economen dat de neoklassieke theorie niet, of in ieder geval niet primair, het keuzegedrag van individuen hoeft te verklaren. Neoklassieke economen deduceren (meestal in de vorm van wiskundige afleidingen) de gevolgen van individueel keuzegedrag voor verschijnselen en processen op een hoger aggregatieniveau. Het aggregatieniveau in kwestie is meestal dat van de markt. (Vromen, 1998).

3.1.2 Gedragseconomische theorie

Gedragseconomen proberen economie en psychologie met elkaar te verbinden door inzichten uit de sociale psychologie, neurowetenschappen en de micro-economie te combineren. In het mensbeeld van de gedragseconomie wordt nadruk gelegd op het begrensde rationele gedrag. Strikt genomen gaat het om de homo psychologicus die ook een homo sociologicus is omdat niet alleen cognitieve beperkingen volledige rationaliteit uitsluiten, maar ook sociale invloeden een invloedrijke rol in gedrag spelen (Schenk, 2010). Deze nieuwe benadering lijkt nu ook deel uit te gaan maken van de mainstream van het economisch denken.

De bekendste gedragseconomen zijn Colin Camerer, Daniel Kahneman, David Laibson, George Loewenstein, Matthew Rabin, Richard Thaler, Robert Shiller, Amos Tversky, Paul Slovic, Andrew Lo, Andrei Shleifer en Hersh Shefrin. Ze zijn betrokken bij de Russel Sage Behavioral Economics Program, een onderzoeksprogramma dat vanaf de jaren '80 een belangrijke sponsorrol speelde voor het gedragseconomisch onderzoek (Heukelom, 2011). De gedragseconomen hebben als doel om een descriptief model te ontwikkelen die het menselijk gedrag analyseert, beschrijft en modelleert en die meer in overeenstemming met de werkelijkheid is dan in het geval van de neoklassieke economie. Hoewel de homo economicus analytisch een goed hulpmiddel is, schiet het tekort als descriptief model voor menselijk handelen. Mensen handelen niet volledig rationeel en hebben geen stabiele preferenties. De gedragseconomie biedt een kader om ook niet volledig rationeel gedrag hanterende actoren te onderzoeken. Gedragseconomen verfijnen de standaard neoklassieke analyse door sociale overwegingen, cognitieve beperkingen en emoties mee te nemen als ze (economische) beslissingen van individuen analyseren (Prast, 2003, Onderstal, 2010). Resultaten van empirische studies en experimenten hebben tot nu toe niet aangetoond dat de neoklassieke theorie of de gedragseconomische theorie totaal gelijk heeft. De waarheid lijkt in het midden te liggen (Dowling & Chin-Fang, 2007, in: Luth, 2010).

In gedragseconomische beschrijvingen van het denk- en beslissingsproces van individuen wordt onderscheid gemaakt in het gebruik van twee typen cognitieve systemen (Kahneman, 2003, in: Van Rens, 2012). Psychologen veronderstellen daarom dat er (minstens) twee mentale processen zijn voor verwerking van informatie tot keuzegedrag. Er wordt onderscheid gemaakt tussen systeem 1 en systeem 2. Het systeem 1 werkt automatisch, intuïtief en snel. Deze processen zijn niet erg nauwkeurig en weinig flexibel, maar hebben tot voordeel dat ze snel verlopen en weinig energie kosten (Tiemeijer, 2011). Dit systeem maakt gebruik van emoties en herinneringen uit het verleden (Shiloh, Salton, & Sharabi, 2002, in: Mahieu, 2011). Systeem 2 is nauwkeurig en flexibel, maar ook traag en kost relatief veel energie. Doordat men lange tijd bezig is met overwegingen te maken, werkt het

systeem daarentegen langzaam. Mensen hebben slechts een beperkte cognitieve capaciteit. Om deze reden is het voor het individu 'lucratief' meer gebruik te maken van een minder inspannend cognitief systeem, zeker wanneer het brein meerdere cognitieve processen tegelijk moet uitvoeren bij het nemen van complexe beslissingen (Kahneman, 2003, in: Van Rens, 2012).

Door de cognitieve revolutie die zich in de jaren vijftig voltrok kwam meer aandacht voor de werking van het geheugen. In de jaren vijftig van de vorige eeuw werden de neoklassieke aannames van de 'homo economicus' voor het eerst serieus bestreden door een voorloper van de gedragseconomie Nobelprijswinnaar Herbert Simon. Het vermogen van mensen om complexe problemen te formuleren en op te lossen is beperkt. Dit bracht Simon in zijn jonge jaren ertoe de term '*bounded rationality*' of begrensde rationaliteit te introduceren. Begrensde rationaliteit refereert aan menselijk gedrag dat intentioneel rationeel is, maar slechts op een beperkte wijze. Begrensde of beperkte rationaliteit moet niet worden verward met non-rationaliteit of irrationaliteit. Volgens Simon worden in de praktijk beslissingen in hoge mate bepaald door factoren als 'gewoonte', 'ervaring' en 'intuïtie'. (De Roo & Voogt, 2007). Individuen nemen vaak genoegen met een voldoende resultaat, ook al is dit wellicht niet het beste resultaat. Simon (1956: 129) schreef: "Organisms adapt well enough to 'satisfice'; they do not, in general, optimize" (Tiemeijer e.a. 2009).

Simon beschreef de begrensde rationaliteit primair als onverschilligheid en domheid (dat wil zeggen beperkte cognitieve capaciteit) van individuen, later werd in de gedragseconomie beschreven dat passie en emotie ook een verklarende bron kan zijn (Luce, 1998, Kaufman, 1999, in: Van Exel, 2012). Individuen kunnen positieve of negatieve gevoelens ervaren van opwinding. Deze emotionele opwinding neemt een bepaalde vorm aan (bijvoorbeeld liefde, haat, woede) afhankelijk van de persoon zijn/haar beoordeling en kan betrekking hebben op het besluit van conflicten, spijt en teleurstelling. Bij modellen van intertemporele keuzes, beslissingen in risicovolle omstandigheden en prosociale (coöperatieve) keuzes, die emotionele processen opnemen, kan concreet waargenomen keuzegedrag beter worden verklaard en voorspeld dan modellen die emotionele processen niet opnemen (Muramatsu, 2006). Emoties vormen een niet te verwaarlozen mentale element bij het proces van besluitvorming. Met betrekking tot het economische begrip 'nut' betekent dit dat het meer kan omvatten dan alleen het alternatief kiezen dat de consument meer materiële goederen en diensten oplevert, in plaats van een ander alternatief dat hem minder materiële goederen en diensten oplevert (Foolen, 2012). Daarmee zeggen gedragseconomen uiteraard niet dat de individuele beslisser daarmee irrationeel zou zijn. Het beschikbare onderzoek laat zien dat rationaliteitsassumpties niet altijd houdbaar zijn. Waar het de cognitieve beperkingen betreft is het wellicht beter om in lijn van Simon te spreken van 'begrensde rationaliteit' (Kahneman, 2002, in: Tiemeijer e.a., 2009). De cognitieve capaciteiten van

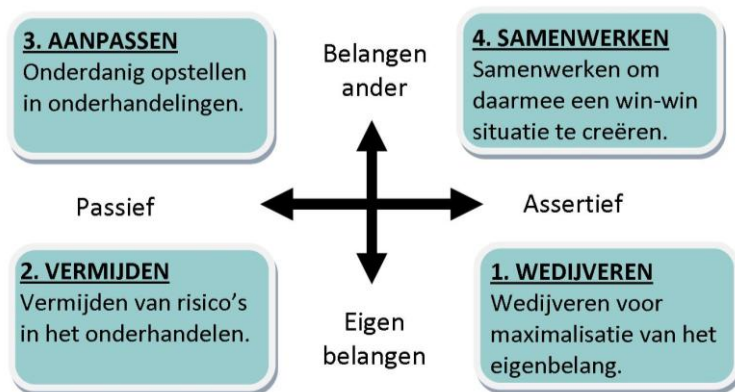
beslissers stellen grenzen aan rationaliteit, maar waarbij de rationaliteit daarmee nog niet buitenspel staat.

3.2 Rationaliteiten in onderhandelingsgedrag

Door het mensbeeld van de neoklassieke theorie en de gedragseconomische theorie ontstaan op basis van de onderhandelingsstijlen concrete rationaliteiten die hiermee samenhangen. Rationaliteit wordt hierin gedefinieerd als het handelen vanuit een specifiek perspectief waarin dit handelen wordt gelegitimeerd en betekenis krijgt. Omdat er verschillende perspectieven zijn spreekt men wel van rationaliteiten. Rationaliteiten hebben van doen met standaarden, met een bepaald ‘format’ of ‘patroon’ van redeneren en handelen (Kuiper, 2010). Rationaliteiten zijn vaak verbonden met het bekleden van een bepaalde positie, een specifieke culturele achtergrond, maar evengoed met persoonlijke eigenschappen (IKPOB, 2012).

In dit onderzoek is ervoor gekozen deze rationaliteiten aan te laten sluiten bij de wetenschappelijke literatuur over onderhandelen en onderhandelingsstijlen. In het promotieonderzoek van Louis Loesberg (2012) over onderhandelingsgedrag bij publiek private samenwerkingen wordt onderhandelen gedefinieerd als: “de communicatie tussen partijen met waargenomen uiteenlopende belangen om overeenstemming te bereiken over de verdeling van schaarse middelen, werk-procedures, de interpretatie van feiten of een voor gemeenschappelijk gehouden mening of geloof” (Pruitt, 1998, in: Loesberg, 2012). In dit onderzoek wordt deze definitie ook aangehouden. De onderhandelingsliteratuur is zeer uitgebreid (zie voor een overzicht De Dreu et al, 2003 in: Loesberg, 2012). Onderhandelen komt in veel situaties voor en wordt vanuit verschillende disciplines op diverse niveaus bestudeerd. In de literatuur over onderhandelen is de beschrijving van onderhandelingsgedrag vaak gebaseerd op het tweevoudige zorgmodel van Thomas en Kilmann (Baanders, 1995, Brenninkmeijer et al, 2003, De Dreu, 2005, Giebels et al, 2006, Saner, 2005, Burger et al, 2010: 82, in: Loesberg, 2012). In dit zorgmodel toepasbaar op macro- en microsituaties wordt ervan uitgegaan dat onderhandelingspartijen hun gedrag laten afhangen van twee onafhankelijke dimensies: assertiviteit – zorgen voor eigenbelang en coöperativiteit –en zorgen voor andermans belang. Assertiviteit wordt gedefinieerd als de mate waarin een dominante keuze wordt gemaakt in het nastreven van eigen belangen terwijl coöperatief gedrag de mate van vriendschappelijkheid in de zorg voor de belangen van de ander benadrukt (De Rop & Diasson, 2002).

Aan de hand van deze twee dimensies worden vier stijlen van onderhandelingsgedrag beschreven: aanpassen, samenwerken, wedijveren en vermijden.



Figuur 2. Onderhandelingsstijlen.

Door het mensbeeld van de neoklassieke theorie en de gedragseconomische theorie ontstaan op basis van de onderhandelingsstijlen concrete rationaliteiten die hiermee samenhangen. Tussen deze rationaliteiten worden in dit onderzoek onderscheid gemaakt.

3.2.1 Onderhandelen op basis van wedijveren

Beslissingen worden volgens de neoklassieke theorie zelfstandig genomen op basis van de gevolgen van de keuze voor de eigen opbrengsten en een (objectieve) inschatting van de te verwachten kosten en opbrengsten (Berveling e.a., 2011). Bij hun beslissingen streven individuen naar maximale winst. Bij beslissingen maken individuen gebruik van alle informatie die over de keuzeopties beschikbaar is. Voorkeuren zijn stabiel en emoties spelen geen rol. Wanneer men eerst bijvoorbeeld optie A hoger waardeert dan optie B, zal men vervolgens (bijvoorbeeld bij een andere presentatie van de beslissing) niet opeens hoger waarderen dan A (Tiemeijer e.a., 2009).

Een gangbaar vertrekpunt biedt het Expected Utility model (EU-model). De kern hiervan is dat mensen kiezen voor de optie die volgens de rekenregels van dit model het hoogste verwachte nut voor zichzelf oplevert. Bij hun beslissingen streven individuen naar het maximale. Sinds de dagen van Bernoulli, begin 18e eeuw, werden individuen aangenomen als 'risico neutraal'. Dit wil zeggen dat hij om te kiezen tussen onzekere uitkomsten kiest volgens hun 'verwachte nut', het nut van elk resultaat gewogen door zijn kennis of overtuiging van hun kans van optreden (Tversky & Kahneman 1981; Allingham 1999, in: Van Exel, 2011).

Dit betekent dat wanneer eigen opbrengsten onzeker zijn, individuen deze onzekerheid rationeel perfect meewegen in hun beslissing. Een opbrengst met een hoge kans van optreden weegt zwaarder dan een opbrengst met een kleine kans (Tiemeijer e.a., 2009). Ook de toekomstige onzekerheid wordt rationeel perfect ingeschat. Individen hebben bijvoorbeeld liever honderd euro nu dan honderd euro over een maand (Tiemeijer e.a., 2009); maar deze voorkeur is gebaseerd op een rationele afweging van de te verwachten onzekerheid.

3.2.2 Onderhandelen op basis van vermijden

In wat wel wordt beschouwd als de doorbraak van de gedragseconomie met een achteraf

baanbrekend artikel uit 1979 van Amos Tversky en latere Nobelprijswinnaar Daniel Kahneman '*Prospect theory: an analysis of decision under risk*' wordt op basis van uitgebreid empirisch onderzoek gesteld individu de mogelijke resultaten van zijn beslissing beschouwt als veranderingen ten opzichte van zijn uitgangssituatie. In situaties waarin individuen konden winnen kozen de proefpersonen voor een uitkomst met meer zekerheid. In situaties die verlies in het vooruitzicht stelden waren individuen daarentegen risicozoekend. Uit nader empirisch onderzoek blijkt dat verlies rond een factor twee zwaarder weegt dan winst (Prast, 2003, Tiemeijer, 2011, Van Exel, 2011).

Risicozoekend gedrag in verliessituaties is gebaseerd op de hoop verliezen te kunnen vermijden. Dat slaat om in risicomijdend gedrag bij winstsituaties omdat de extra winst het grotere risico niet waard is (Prast, 2003). Dit wordt ook wel het zekerheidseffect genoemd. Kennelijk gaat er een grote verleiding uit van onmiddellijke beloningen. Men spreekt wel van present bias of het immediacy effect. Liever een beloning nu dan grotere beloning later. (Dellavigna, 2009, in: Berveling e.a., 2011). Een fenomeen dat hierop lijkt is projection bias. Dit houdt in dat mensen die een keuze moeten maken en zich proberen voor te stellen wat hun toekomstige situatie zal zijn, vaak sterk redeneren vanuit het nu (Tiemeijer, 2011).

In lijn met de Prospect Theorie ontdekten Samuelson en Zeckhauser (1988, in: Kahneman, Thetch en Thaler, 1991) dat individuen een sterke neiging hebben te blijven bij de status quo. Dat betekent niet alleen niets doen (geen keuze maken), maar het kan ook betekenen dat dezelfde keuze opnieuw wordt gemaakt (Brand, 2010). De nadelen van het verlaten van de uitgangssituatie worden groter beschouwd als voordelen van de nieuwe situatie. Thaler (1980, in: Kahneman, Knetsch & Thaler 1991) noemen dit het endowment effect. Het individu weegt de werkelijke uitkomst tegen wat het had kunnen zijn en is bang voor "had ik maar"-situaties (Tiemeijer e.a. 2009). Complexiteit versterkt dan ook het hiervoor besproken standaardeffect: niets kiezen. Het vereist wilskracht en discipline om keuzes te maken. Elke keer opnieuw over een beslissing nadenken leidt tot cognitieve uitputting (Schwartz, 2004 en Schwartz e.a., 2002, in: Berveling e.a., 2011, Van Witteloostuijn, 2010, Tiemeijer, 2011).

3.2.3 Onderhandelen op basis van aanpassen

Door inzichten uit de gedragseconomie blijkt dat individuen een verschillende sociale waardeoriëntatie kunnen hebben. Onder sociale waardeoriëntatie verstaat men voorkeuren die mensen hebben over de uitkomst van een verdeling tussen zichzelf en anderen (McClintock & Liebrand, 1988, Mahieau, 2008). Naast de eerder beschreven individualistische oriëntatie, bestaat ook een prosociale en een competitieve oriëntatie. Individen met een prosociale oriëntatie willen de gedeelde uitkomst verhogen en het verschil tussen de uitkomst voor henzelf en voor anderen minimaliseren. Degene met een individualistische oriëntatie wil juist de eigen uitkomst maximaliseren en houdt daarmee

weinig rekening met de uitkomst van de ander. Ten slotte zijn er mensen met een competitieve oriëntatie. Zij willen het verschil in uitkomst voor hen zelf en de ander zo groot mogelijk hebben (van Lange et al., 1997, in: Mahieu, 2012).

Individueen blijken slechts beperkt egoïstisch. De meeste van ons kijken verder dan alleen de eigen beurs. Mensen vertonen regelmatig prosociaal gedrag, zoals anderen helpen. Er is in de wetenschap veel getwist over de vraag of prosociaal gedrag werkelijk getuigt van altruïsme, of dat het slechts een hogere vorm van egoïsme is, waarin het de helper enkel te doen is om de voordelen die prosociaal gedrag hemzelf opleveren (zoals 'een goed gevoel'). Toch lijkt de balans na al die jaren door te slaan in het voordeel van de altruïsme-empathy hypothese. Waarlijk belangeloos altruïsme bestaat echt! Miller (1999) spreekt zelfs van de "mythe van het eigenbelang". Alle onderzoek overziend lijkt het erop dat waarlijk altruïstisch pro-sociaal gedrag toch echt bestaat. Soms komt hulpgedrag uitsluitend voort uit oprechte en onbaatzuchtige betrokkenheid bij andermans lot (Tiemeyer, 2011).

Dit effect wordt versterkt door ontzag voor (vermeende) deskundigheid. Al sinds onze jeugd 'weten' we dat ouders en leraren meer kennis hebben dan wij en dat hun adviezen waardevol zijn. Ze weten meer en ze kunnen ons belonen of straffen. Eenmaal volwassen komen ook andere autoriteiten in beeld, maar het principe gaat nog steeds op. Autoriteiten (bijvoorbeeld specialisten, artsen, rechters, professoren en regeringsleiders) hebben op hun specifieke terrein meer expertise en macht dan wij. En dus kunnen we ze maar beter geloven en gehoorzamen (Baveling e.a., 2011).

3.2.4 Onderhandelen op basis van samenwerken

In het verlengde hiervan was Rabin (1993, in: Balcaen, 2008) één van de eerste gedragseconomen die erop wees het menselijk gedrag vaak een reactie is op de (al dan niet verwachte) intenties van andere mensen en dat nutsfuncties zeker en vast ook afhangen van de overtuigingen van mensen (Balcaen, 2008). Onbewuste gedragselementen zijn daarbij dat mensen het gedrag van de meerderheid van de groep (kudde) volgen (Baveling e.a., 2011). Gebleken is dat onderhandelaars geneigd zijn om symmetrisch te reageren op integratief en distributief gedrag (Nauta, 1996, in: Tiemeijer e.a. 2009). In economische context denkt een persoon met een preferentie voor reciprociteit als volgt: 'als ik denk dat jij mij in het verleden geholpen hebt, of in de toekomst zal willen helpen, is het waarschijnlijker dat ik jouw welzijn ook belangrijk vindt en bereid ben jouw materiële payoff te verhogen, ongeacht of dit de huidige waarde van mijn payoff beïnvloedt'.

Deze 'intentie gebaseerde wederkerigheid' benadering gaat ervan uit dat een onderhandelaar geeft om intenties van zijn tegenonderhandelaar (Fear & Schmidt, 2006). Als hij voelt dat de andere onderhandelaar aardig wil zijn voor hem, is hij ook bereid om hem aardig tegemoet te treden (Cialdini & Goldstein, 2002; Cialdini, 2001, in: Baveling e.a.,

2011). Als hij voelt dat de andere onderhandelaar vijandige bedoelingen heeft, wil hij zijn tegenonderhandelaar ook raken. De interpretatie van het gedrag van zijn tegenonderhandelaar is van cruciaal belang in deze benadering. Opgemerkt dient te worden dat het niet het "type" van een onderhandelaar is, maar zijn intentie (Fear & Schmidt, 2006).

3.3 Conclusie en operationalisering

Samenvattend is de manier waarop individuen keuzes maken al eeuwenlang een centraal thema. Het gangbare mensbeeld is dat van de homo economicus (volledig rationeel acterende beslisser). In de afgelopen jaren is ook het mensbeeld van homo psychologicus en homo sociologicus opgekomen (beslisser is cognitief beperkt en sociale invloeden spelen een rol). Uitgewerkt naar vormen van onderhandelingsgedrag kan het individu streven naar winstmaximalisatie van eigenbelang (wedijveren), voorkeur hebben voor zekerheid (vermijden), anderen willen helpen (aanpassen) en beslissen op basis van wederzijdse intenties (samenwerken). Combinaties van rationaliteiten zijn ook mogelijk.

Rationaliteiten in onderhandelgedrag	
Wedijveren	Individuen wegen verwachte kosten en verwachte opbrengsten op een mathematische manier af en kiezen de optie met de hoogste maximum winst voor zichzelf.
Vermijden	Individuen wegen verlies zwaarder als opbrengsten, in situaties waarin het individu kan winnen is hij/zij geneigd tot een zekere optie in situatie van verlies, hij/zij is bereid tot risico.
Aanpassen	Individuen zijn bereid om anderen te helpen en hebben respect voor autoriteit.
Samenwerken	Individuen zijn tot samenwerking bereid op basis van wederkerigheid, als andere individuen ook tot samenwerking bereid zijn.

Figuur 1. Rationaliteit van mogelijk onderhandelgedrag en uitleg.

De vraag die dit hoofdstuk oproept is of in situaties waarbij grondeigenaren meer urgentie door waardeverlies hebben op basis van vermijndend gedrag een grotere bereidheid tot stedelijke herverkaveling zullen hebben? Op basis van de verliesaversie die individuen hebben zou dit wel logisch lijken en mogelijk een cruciale factor. Een ander aspect wat op basis van dit hoofdstuk naar voren komt is of er door de wetgeving meer aanpassend of samenwerkend gedrag zou kunnen ontstaan? In het casushoofdstuk (hoofdstuk 5) zal worden onderzocht welke rationaliteiten een rol spelen bij de verschillende betrokken partijen bij een gebiedsontwikkeling. Welke rationaliteit of combinatie van rationaliteiten bepaalt het gedrag van de partijen in een context van stedelijke herverkaveling in omstandigheden met waardeverlies, zonder waardeverlies en met of zonder wetgeving?

4. Methoden

De aanpak van het onderzoek is afhankelijk van de manier waarop het onderzoeksobject wordt benaderd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op welke manier dit onderzoek heeft plaatsgevonden en wordt de gebruikte onderzoeksstrategie (met kernbeslissingen voor onderzoek) en onderzoeksmateriaal (met gebruikte bronnen en onderzoeksmethoden) toegelicht. Bij de onderzoeksmethoden wordt ook aangegeven wat het doel is van de gekozen methode.

4.1 Onderzoeksstrategie

In deze paragraaf worden er een aantal basis kernbeslissingen voor het doen van onderzoek genomen. Er wordt uitgelegd voor welk onderzoeksdesign is gekozen om meer te weten te komen over het onderhandelingsgedrag van partijen en onder welke voorwaarden ze bereid zijn te participeren in stedelijke herverkaveling.

4.1.1 Kernbeslissingen

Verschuren en Doorewaard (2007) schrijven in hun boek: *'Het ontwerpen van een onderzoek'* over kernbeslissingen die bij elk onderzoek moeten worden genomen. De eerste kernbeslissing die moet worden genomen betreft de keuze of men voor een meer diepgaand onderzoek kiest of voor een meer breedte onderzoek. Bij een meer diepgaand onderzoek wordt een tijdruimtelijk beperkt fenomeen in al zijn facetten bekeken. Bij een meer breedte onderzoek wordt een breed overzicht van het terrein van keuze behouden (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 160). Dit onderzoek valt onder diepteonderzoek omdat een complex specifiek thema, het onderhandelingsgedrag van betrokken partijen bij een mogelijke stedelijke herverkaveling in de diepte worden onderzocht en in kaart wordt gebracht. Het onderzoek is gericht op de Nederlandse context.

De tweede kernbeslissing is de keuze tussen een kwalitatieve of een kwantitatieve onderzoeksopzet. Bij een kwantitatief onderzoek worden bevindingen neergelegd in tabellen, grafieken, cijfers en berekeningen. Bij een kwalitatief onderzoek worden bevindingen interpretatief beschouwend gepresenteerd (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 161). Dit onderzoek kenmerkt zich primair door gebruik te maken van kwalitatieve onderzoeksvormen. Bijvoorbeeld de motivaties van deelnemers van de gamesimulatie worden interpretatief beschouwend weergegeven.

De derde kernbeslissing is de keuze tussen een bureauonderzoek en een empirisch onderzoek. Bij een bureauonderzoek maakt men gebruik van bestaande literatuur of door anderen bijeengebracht materiaal. Bij een empirisch onderzoek gaat men zelf het 'veld' in

om gegevens te verzamelen. Dit onderzoek is een empirisch onderzoek, er worden zelf gegevens verzameld, waarbij wel nadrukkelijk wordt aangesloten bij de beschikbare literatuur door middel van bureauonderzoek (literatuuronderzoek).

4.1.2 Onderzoeksdesign

Er is gekozen voor een experimenteel design. Het te onderzoeken onderhandelingsgedrag van betrokken partijen in de afweging wel of niet te kiezen voor stedelijke herverkaveling wordt binnen een zorgvuldig vormgegeven 'laboratoriumsituatie' onderzocht. Dit past bij een experimenteel design waarbij het gaat om een groot aantal waarnemingseenheden en een klein aantal te bestuderen eigenschappen. Belangrijk voordeel van een gamesimulatie als vorm van experimenteel design is de interne geldigheid. Met geen andere onderzoeksstrategie kan het bewijs van een causale relatiestructuur overtuigender worden gebracht.

Door het gedachte-experiment en de gamesimulatie in combinatie met bestudeerde documenten wordt een diepgaand inzicht verkregen in de wijze waarop processen zich afspelen (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 163). Dit sluit aan op de eerder gemaakte keuze voor een kwalitatieve invalshoek en de keuze om een diepgaand onderzoek uit te voeren. Daarnaast kan met dit onderzoeksdesign gebruik worden gemaakt van diverse informatiebronnen (triangulatie). Bijdrage en bruikbaarheid van het onderzoek worden hiermee vergroot. Potentieel probleem is de externe geldigheid (generaliseerbaarheid) van de resultaten. Deelnemers verkeren in een ongewone situatie. Het is nooit helemaal zeker dat wat we vinden in de gamesimulatie ook voor het alledaagse leven opgaat.

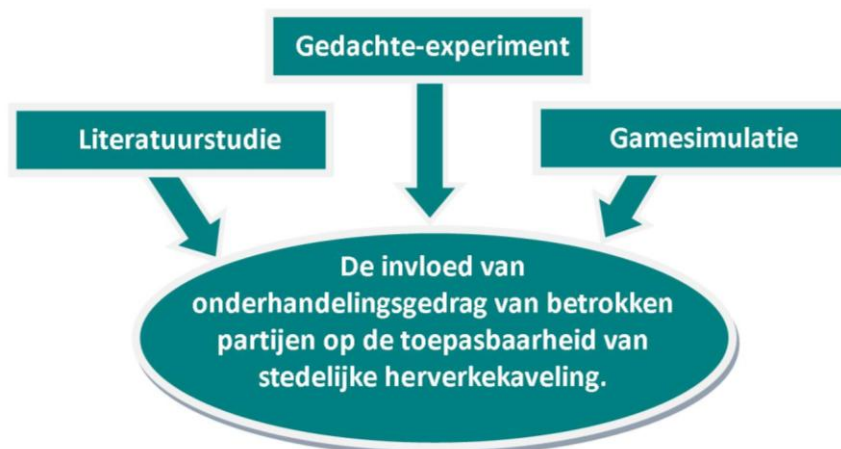
Generaliseerbaarheid van de uitkomsten is lastig bij experimenterend onderzoek. Dit is ook geen doel op zich. Omdat er weinig onderzoek is gedaan naar onderhandelingsgedrag in een ruimtelijke context heeft het onderzoek een exploratief karakter.

Een casestudy design is zoals al eerder benoemd een minder voor de hand liggende strategie omdat wetgeving van stedelijke herverkaveling in Nederland op dit moment niet bestaat (Geuting, 2011). Het is daarom niet mogelijk een bestaande casus in kaart te brengen. Bovendien is herhaalbaarheid onmogelijk en is casestudyonderzoek sterk contextafhankelijk (Meijer, 2009). Er zijn tal van contextuele factoren die op hun eigen manier de verschillende processen beïnvloeden, waardoor altijd meerdere paramaters tegelijk worden gevarieerd en bovendien variëren de omstandigheden. Een casestudy is vooral sterk in schetsen van een integraal beeld. Echter in het licht van de doel- en vraagstelling wordt meer vanuit de aspecten gedacht, de (algemene) aspectkennis is op dit moment nog niet aanwezig. Ook zou de externe geldigheid niet per definitie sterk vergroot worden door een casestudy te doen.

Reden waarom voor dit meer experimentele design is gekozen en niet voor bijvoorbeeld een survey-onderzoek is omdat om een goede survey op te kunnen stellen zeer veel kennis van het specifieke onderzoeksveld beschikbaar moet zijn (Verschuren & Doorewaard, 2007). Naar inschatting van de onderzoeker is dit niet het geval. Ook speelt mee dat een survey erg breed zou moeten worden opgezet en daardoor minder diepgaand zou kunnen zijn. Daarnaast is het gevaar dat sociaal wenselijke antwoorden worden gegeven en het daadwerkelijke gedrag niet wordt gemeten (Meijer, 2009).

4.2 Onderzoeksmateriaal

Bij het maken van een technisch ontwerp van het onderzoek moet een keuze worden gemaakt wat voor soort onderzoeksmateriaal nodig is om de vraagstelling te beantwoorden. Ook moet worden nagedacht waar de informatie te vinden is. Er is een zeer groot potentieel aan onderzoeksmateriaal denkbaar dat licht kan werpen op het onderzoeksobject en kan bijdragen aan beantwoording van de vraagstelling. Bij het maken van keuzes op dit vlak kan men vaak slechts deels terugvallen op onderzoekstechnische argumenten (Verschuren & Doorewaard, 2007). De transparantie en daardoor geloofwaardigheid van het onderzoek gaat omhoog als wordt getracht de gemaakte keuzes en overwegingen expliciet te maken. De voor dit onderzoek noodzakelijke informatie is verkregen met literatuuronderzoek, een gedachte-experiment en een gamesimulatie.



Figuur 3. Onderzoeksmateriaal.

4.2.1 Literatuuronderzoek

Literatuuronderzoek omvat het diepgaand bestuderen van enkele nader te selecteren wetenschappelijke studies (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 202). In dit onderzoek zijn grote hoeveelheden schriftelijke bronnen: academische papers, boeken, rapporten en kranten geanalyseerd. Hierbij is aangesloten op de onderwerpen van de hoofd- en deelvragen van het onderzoek. Er is gekeken naar publicaties en auteurs die toonaangevend zijn en vaak worden aangehaald.

Doel is geweest aan te sluiten op eerdere diepgaande inzichten die zijn verworven op het

onderzoeksterrein. Typologieën, definities, trends en ontwikkelingen lenen zich bij voorbaat voor een grondige literatuurstudie. Gedacht kan worden aan begripsdefinities van rationaliteit in keuzegedrag, spelers op de grondmarkt en het begrip en de werking van stedelijke herverkaveling.

4.2.2 Gedachte-experiment

In dit onderzoek wordt gewerkt met veronderstellingen in de vorm van een gedachte-experiment. Een gedachte-experiment is een benadering die past in een zogenaamde positief theoretische benadering binnen de rechtseconomie. De meerwaarde van de rechtseconomie zit voor juristen in het inschatten van effecten van rechtsmaatregelen. Juristen schatten deze effecten over het algemeen in op basis van alle beschikbare feiten, logisch redeneren en intuïtie. Economen kijken daarnaast naar gedragsmodellen en micro-economische theorie om effecten van wijzigingen in het rechtsregime in te schatten (Cooter en Ulen, 2003, in: Geuting, 2011). Deze benadering streeft naar objectieve verklaringen of beter: intersubjectieve, dat wil zeggen verklaringen die gelden voor elk van een groot aantal subjecten (Geuting, 2011).

Het gedachte-experiment vormt geen fotografische reproductie van de gebiedsontwikkelingsrealiteit. Het gedachte-experiment is gebaseerd op het idee systematische variabelen te isoleren die doorslaggevend zijn voor de keuzes die betrokken partijen maken in het ontwikkelingsproces. Hierdoor kan de werking van een bepaalde rechtsregel worden verklaard, maar kunnen ook indicatieve voorspellingen worden gedaan over de werking van nog niet bestaande rechtsregels of aanpassingen van rechtsregels. Het maken van veronderstellingen is nodig, omdat de werkelijkheid zonder vereenvoudiging te complex is om te analyseren (Geuting, 2011). Consequentie van deze werkwijze is dat je te maken hebt met onzekerheden en dat er soms knopen doorgehakt moeten worden op basis van onvolledige informatie. Dit is lastig. Kleine verschillen in de formulering kunnen een groot effect hebben op de materiële effecten van het onderhandelingsgedrag. Het is daarom belangrijk duidelijk aan te geven op welke veronderstellingen antwoorden gebaseerd zijn, zodat het risico op eenzijdige beeldvorming afneemt. Zo kunnen nieuwe inzichten ontstaan die bij de ontwikkeling of de evaluatie van rechtsregels in de projectontwikkeling kunnen helpen (zie ook: Teijl en Holzhauer, 1997, p. 312, in: Geuting, 2011). Dit is tegelijkertijd een beperking aan de gedachte-experimenten, maar ook de kracht van deze experimenten.

Het doel van het gedachte-experiment in dit onderzoek is om meer inzicht te krijgen in op welke wijze deelnemers onderhandelingsgedrag vormgeven in een casus met mogelijke samenwerking in stedelijke herverkaveling. Hierdoor zijn overwegingen expliciet gemaakt en zijn op een onderbouwde manier hypothesen tot stand gekomen voor de gamesimulatie. De aanpak die bij het uitvoeren van het gedachte-experiment is gevolgd, is dat telkens een

nauwkeurig afgebakende situatie waarin sprake is van een specifieke wijziging van het rechtsregime is genomen en deze situatie op basis van 'what if'-scenario's is doorgeredeneerd en voorgelegd aan experts, zoals wetenschappers als Van der Krabben en Ary Samsura. Deze indicatieve voorspellingen geven de basis voor de gamesimulatie. De onderzoeksmethoden bieden geen voldoende valide en betrouwbaar aanknopingspunt om het verklarende of voorspellende gehalte van stedelijke herverkaveling als beleidsinstrument te testen.

4.2.3 Gamesimulatie

In dit onderzoek is gekozen voor informatieverzameling door een gamesimulatie of spelsimulatie waarin het onderhandelingsgedrag van partijen op de grondmarkt wordt gesimuleerd. Gamesimulatie is een alom gerespecteerde onderzoeksstrategie waar ervaringen mee zijn in psychologie, economie en bestuurskunde en waar veel literatuur over is. In vergelijking tot andere onderzoeksmethoden lijkt een gamesimulatie het daadwerkelijk experimenteren van nieuwe wetgeving enigszins te benaderen (Geuting, 2011). Deze methode past bij het onderzoeksdoel van verkenning van mogelijk onderhandelingsgedrag bij stedelijke herverkaveling, omdat een gamesimulatie één van de weinige methoden is die het mogelijk maakt te experimenteren met regels die in de realiteit op dit moment niet bestaan. De belangrijkste reden om dit onderzoek op is gebaseerd te werken met een gamesimulatie is de behoefte om de werking van stedelijke herverkaveling niet alleen systematisch op basis van een gedachte-experiment te verkennen, maar ook meer te weten te komen van de effecten van een gespecificeerd voorbeeld van stedelijke herverkaveling in de praktijk. Insteek hierbij is niet alleen (meer) zicht te krijgen op de bedoelde en voorziene effecten op de gedragingen, maar ook op onbedoelde en onvoorziene effecten/gedragingen die de wetwijziging in het scenario oproept. Gamesimulatie is hier een goede methode voor (Mastik, 1995, p. 15, in: Geuting, 2011).

Aantrekkelijk aan gamesimulatie is dat het meer inzicht geeft in de denk- en handelingswijze van particuliere, publieke en private partijen. Een van de belangrijkste voordelen van gamesimulatie boven andere methoden om inzicht te krijgen in effecten van gedrag, is dat simulatie ruimte biedt om de interactie tussen participanten mee te nemen in het gedrag: gedragseffecten van interactie worden zichtbaar. Dit inzicht is door middel van andere informatieverzamelingsmethoden, zoals interviews, brainstorm (Delphi methode, Group Decision Rooms) en dergelijke niet zo goed te verkrijgen. In de gamesimulaties konden participanten in hun rol als particuliere, publieke en private partijen de wijzigingen in het rechtsregime aan den lijve ervaren. Specifiek waar het gaat om toepassingen in wetgevingstrajecten mag volgens Mastik e.a. (1995, p. 119, in: Geuting, 2011) verwacht worden dat gamesimulaties geschikt zijn als onderzoeksmethode in situaties met de volgende kenmerken:

- complexe omgeving;
- veel invloed van externe factoren;
- grote mate van onzekerheid;
- veel partijen en onderlinge relaties;
- ongelijke invloed op proces en uitkomsten;
- verschillende visies op problemen en oplossingen;
- effectiviteit in hoge mate afhankelijk van gedragsrelaties;
- veel anticipatie op wetgeving door reflexief vermogen van betrokken individuen en organisaties.

Deze kenmerken komen veelvuldig voor in onderhandelingen in een gebied met mogelijke stedelijke herverkaveling.

Validiteit heeft dan betrekking op de meetinstrumenten die worden gebruikt (c.f. inhoudsvaliditeit: meten we wel precies dat wat we beogen te meten), de manier waarop we de bevindingen interpreteren en tot conclusies komen (interne validiteit) en de mate waarin we de conclusies ook mogen toepassen op andere dan de onderzochte groepen of situaties (externe validiteit). “In het algemeen geldt hoe groter de interne validiteit, hoe lager de externe validiteit” (Swanborn, 1993: 214; Cook and Campbell, 1979: 89–90, in: Peters & Vissers & Heyne, 1998). Volgens autoriteit op het gebied van gamesimulatie Vincent Peters kan de oude vraag “is dit instrument valide” beter worden vervangen door de vraag: “is dit instrument valide om deze onderzoeksvragen te beantwoorden”.

Peters e.a. (1998) reiken een aantal strategieën aan om de interne validiteit te verhogen. Een manier om dat te doen is om te zorgen voor voldoende realistische speelruimte waardoor de deelnemers eigen keuzes kunnen maken (psychologische validiteit). Door de begrijpelijkheid van de rol instructies te testen onder vijf personen is geprobeerd dit te versterken. De testpersonen konden bij de rol instructies opmerkingen maken wat voor hen niet duidelijk was. Ook is in een onderhandelingsgroep van vijf personen getest in hoeverre het spel gespeeld kon worden en of het voor deelnemers mogelijk was om zelf keuzes te maken. Een andere strategie van Peters e.a. is om te zorgen dat de essentie van de werkelijkheid en processen in de werkelijkheid in de gamesimulatie zit (proces en structurele validiteit). Door samen met andere wetenschappers als Erwin van der Krabben en Ary Samsura in verschillende sessies samen de gamesimulatie vorm te geven is de betrouwbaarheid (en interne validiteit) versterkt. Ook is geprobeerd de simulatie en de keuzes die zijn gemaakt zo zorgvuldig mogelijk te beschrijven en ook de procedures bij het ontwerpen van gamesimulaties in acht te nemen. Denk hierbij aan een systematische uitwerking van de elementen van de gamesimulatie: de rol instructies, materialen, de waarnemingen tijdens de spelsimulatie, de omstandigheden in tijd en faciliteiten en de wijze waarop resultaten zijn geanalyseerd. Door de keuzes zoveel mogelijk expliciet te maken,

wordt duidelijker (en meer controleerbaar) waarom de keuzes zijn gemaakt. Ook wordt de simulatie makkelijker herhaalbaar. Een vergelijkbare aanpak is gevolgd door Geuting (2011) en Needham en Geuting (2006) in een rechtseconomische verkenning van de effecten van een mogelijke afschaffing van het zelfrealisatierecht.

De werkelijkheid van een binnenstedelijke ontwikkelingslocatie wordt vereenvoudigd weergegeven en de werkelijkheid van een stad ook. Zo kan de gamesimulatie een zo realistisch mogelijke benadering van de werkelijkheid genereren en zijn de effecten van de regimewijziging op het gedrag van actoren zo realistisch mogelijk. De mate van abstractie binnen de gamesimulatie is betrekkelijk laag: er is geen metafoor, of abstracte vorm die de werkelijkheid representeert. Wel is sprake van een geabstraheerde vorm van de werkelijkheid in die zin dat de werkelijke situatie op de gebiedsontwikkelingsmarkt complexer is dan de nagebootste werkelijkheid in de simulatie. De simulatiewerkelijkheid kent de volgende vereenvoudiging: slechts onderdelen uit de totale complexiteit van het gebiedsontwikkelingsproces op locatie worden meegenomen. Deze onderdelen hebben betrekking op het ontwikkelingsproces van woningen op binnenstedelijke locaties. Het accent ligt sterk op transacties in de grond op de grondmarkt. In het simulatiemodel zijn ook alle relevante factoren met betrekking tot het rechtsregime en de marktomstandigheden bevroren. Deelnemers kunnen deze factoren niet direct beïnvloeden. In vergelijking tot Geuting (2011) is gekozen voor een iets abstractere weergave van de werkelijkheid. Hier is voor gekozen om de participanten meer vrijheid te geven om zelf keuzes te maken en met elkaar te interacteren doordat op deze manier de gedragingen minder door het onderzoek worden gestuurd en door de uitleg worden ingekleurd. De context is dus sterk geabstraheerd maar niet volledig weggehaald. De belangrijkste keuzemogelijkheden zijn nog steeds zichtbaar.

Bij het inschatten van reacties van de belangrijke partijen is onderscheid gemaakt in de reacties van: de gemeente, de ontwikkelaar met grondpositie, de ontwikkelaar zonder grondpositie, de grondbezittende belegger en de woningeigenaar. Deze actoren zijn allen betrokken bij het projectontwikkelingsproces en nemen ook deel aan de gamesimulatie. Andere partijen zoals adviseurs, accountants, notarissen en andere marktactoren met een ondersteunende rol in het ontwikkelingsproces zijn in de gamesimulatie buiten beschouwing gelaten. De keuze om deze groepen niet in de simulatie te laten deelnemen hangt primair samen met de inschatting van medevormgevers van de simulatie Ary Samsura en Erwin van der Krabben en mijzelf dat deze deelnemers niet behoren tot de kernpartijen die actief zijn in het projectontwikkelingsproces en minder sturend zijn in het proces als geheel.

De simulatie heeft plaatsgevonden op: 12 oktober 2012 van 15:00 tot 17:30 in een collegieruimte op de Radboud Universiteit te Nijmegen. De gamesimulatie was verdeeld in

een korte plenaire sessie (om de globale gang van zaken en de verschillende scenario's toe te lichten) en in korte groepsessies, zonder onderbrekingen waarin de deelnemers een rol speelden en een keuze moesten maken in het gebiedsontwikkelingsproces. De participanten werden onderverdeeld in groepjes van vijf deelnemers en participeerden in vier scenario's van de gamesimulatie. In totaal hebben 36 onderhandelings simulaties plaatsgevonden. De participanten bestonden uit 45 masterstudenten Planologie van de Radboud Universiteit die deelnamen aan de cursus Locatie- en Gebiedsontwikkeling. Deze studenten waren verplicht deel te nemen en kregen geen geldelijke beloning omdat hier geen budget voor beschikbaar is geweest. Tijdens de game was er ondersteuning van drie speleiders (Ary Samsura, Erwin van der Krabben en ikzelf). Ook is de interne validiteit verhoogt door per scenario niet één, maar negen onderhandelingsgroepen te vormen. De gamesimulatie is een keer met verschillende actoren uitgevoerd. Dit heeft als consequentie dat de generaliseerbaarheid van de resultaten beperkt is. Deze beperking is acceptabel voor een verkennend onderzoek.

Tijdens de onderhandelingsronde waren deelnemers vrij om met alle partijen aan tafel te praten/onderhandelen. Tussen de verschillende scenario's wisselden deelnemers van rol. Dit om leereffecten te voorkomen. Deelnemers ervoeren onderhandelingen bij waardeverlies als ze niets zouden doen, onderhandelingen waarbij dit niet gold en onderhandelingen met een stedelijke herverkavelingwetgeving. Deelnemers vulden een persoonlijk formulier in waarin ze een toelichting gaven op de door hen genomen beslissing. Ook ontvingen ze bij de start van de verschillende scenario's één A4, bestaande uit een instructie om hun rol te kunnen spelen (zie bijlage 2). De gemeentespelers vulden ook een groepsformulier in. Bij onderhandelingen over prijs werd gebruik gemaakt van een speciaal onderhandelingsvel.

Alle transacties tussen deelnemers in de simulatie verlopen via procedures, die op papier zijn vastgelegd. De werkelijkheid is vereenvoudigd weergegeven. De bedrijfsvoering van alle betrokken partijen is teruggebracht tot een klein aantal kenmerken:

- hoeveel investeringsruimte men heeft;
- hoeveel en wat voor keuzeopties men bezit bij start van de simulatie.

Alle resultaten tijdens de gamesimulaties werden geregistreerd op de volgende manieren:

- vragenlijst op persoonlijk formulier;
- groepsformulier
- gedurende de gamesimulatie hebben speleiders de gesprekken van de deelnemers gevolgd en was er voor deelnemers de mogelijkheid bij onduidelijkheid vragen te stellen.

Naast de analyse van de gekozen opties van de gamesimulatie is gewerkt met coderingen van de motivaties op het persoonlijk formulier (zie bijlage 3). Hieronder een voorbeeld:

Fragment	Code
Ik heb mijn grond verkocht voor 60.000. Dit is precies het bedrag tussen de optie winst/verlies van stedelijke herverkaveling. Door de zekerheid die deze optie biedt ben ik bereid met minder genoeg te nemen.	Vermijden

Voorbeeld van een fragment uit een persoonlijk formulier en een codering.

Doelen van de gamesimulatie

Een eerste doel van de gamesimulatie is geweest te kijken welke rol rationaliteiten spelen bij gedragskeuzes en in hoeverre dit wordt beïnvloed door waardeverlies of een regeling voor stedelijke herverkaveling. Door te kijken naar motivaties van gedrag ontstaat een beter beeld op welke basis partijen keuzes maken. Alle rollen hebben verschillende opties, waarbij verschillende vormen (of combinaties) van rationaliteit een rol spelen. In de gamesimulatie komt dit naar voren middels de motivatie voor de keuzes die deelnemers maken en noteren op hun persoonlijke formulier (een formulier tijdens de gamesimulatie).

In de simulatie gaat het om de keuzes die participanten maken over:

- wel of niet handelen op basis van maximalisatie van eigenbelang (wedijveren);
- wel of niet handelen met voorkeur voor zekerheid (vermijden);
- wel of niet meewegen van belangen van andere partijen (aanpassen);
- wel of niet handelen op basis van wederkerige samenwerking (samenwerken);

Hoofddoel van de gamesimulatie is inzichtelijk maken hoe betrokken particuliere, private en publieke partijen reageren in een gebiedsontwikkelingsproces met mogelijke stedelijke herverkaveling en wat dit betekent voor concreet gedrag in het ontwikkelingsproces.

Subdoel is het meten van invloed van waardeverlies op het gedrag in het ontwikkelingsproces. Maakt dit kleine grondeigenaren meer bereid tot samenwerking of ontwikkelaars en gemeenten meer bereid tot koop van grond. Een ander subdoel is nagaan wat de effecten van wetgeving zijn op het gedrag van actoren. Zorgt een regeling stedelijke herverkaveling, waardoor een onwillige grondeigenaar kan worden gedwongen om samen te werken in stedelijke herverkaveling voor een andere afweging tussen risico en rendement in de simulatie? In de gamesimulatie komt dit naar voren middels de motivatie voor de keuzes die deelnemers maken en noteren op hun persoonlijke formulier (een formulier tijdens de gamesimulatie).

Dit vertaalt zich in de keuzes die participanten in de simulatie maken over:

- grond houden dan wel verkopen aan gemeente, andere projectontwikkelaars die al wel/geen grond hebben;
- wel of geen grond (bij)kopen;
- wel of geen samenwerking door stedelijke herverkaveling aangaan met anderen;

5. Onderhandelingsgedrag betrokken partijen

De resultaten van het gedachte-experiment en de gamesimulatie worden beschreven in dit hoofdstuk. In de eerste paragraaf worden de casus en de keuzeopties van de verschillende partijen uitgelegd. Als tweede stap in dit hoofdstuk wordt het gedachte-experiment uitgevoerd met hierin verwachtingen voor het onderhandelingsgedrag in de gamesimulatie. Dit hoofdstuk sluit af met een uitwerking van de gamesimulatie waarbij de hypothesen van het gedachte-experiment worden getoetst.

5.1 Casus

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is er onderscheid tussen vier scenario's. Hierbij is er voor de deelnemer een uitgangssituatie en zijn er specifieke aanvullende regels die betrekking op de keuzeopties en alleen voor een bepaald scenario op gaan. De aanvullende regels zijn een soort kleine aanpassingen op de uitgangssituatie. Het kan verhelderend zijn naar de bijlagen te kijken over voorbeeldinstructie en presentatie.

De uitgangssituatie is:

In een gemeente moet een beslissing worden genomen over het herstructureren van een stedelijk gebied. In dit gebied hebben vier partijen een perceel grond in eigendom: de gemeente, een ontwikkelaar met een grondpositie, een woningeigenaar en een belegger. Ook is er een ontwikkelaar die misschien een grondpositie wil verwerven.

Door verschillende scenario's wordt duidelijk of aanvullende regels cruciaal zijn voor de keuze die deelnemers maken. Specifieke regels voor de scenario's hebben betrekking op al dan geen waardeverlies als de deelnemers kozen om niets te doen en al dan geen stedelijke herverkavelingswet. In de doelen van de gamesimulatie is geformuleerd dat wat betreft deze twee aspecten door de gamesimulatie meer inzicht zou moeten worden verkregen. De scenario's 1 en 2 zouden als nulmeting kunnen worden gezien. Bijvoorbeeld in scenario 1 en 3 heeft de keuzeoptie niets doen een negatief resultaat. Dit waardeverlies is niet aanwezig in scenario 2 en 4.

In scenario 1 en 2 is naast de bovenstaande uitgangssituatie een aanvullende regel dat samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling tot stand komt als alle grondeigenaren mee doen. Bij scenario 3 en 4 is het hierdoor gemakkelijker om op de keuzeoptie voor stedelijke herverkaveling uit te komen omdat één onwillige grondbezitter tot samenwerking in stedelijke herverkaveling kan worden gedwongen door een stedelijke herverkavelingswet.

In onderstaand figuur zijn de vier scenario's met aanvullende regels weergegeven:

Aanvullende regels per scenario	
1	- Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als alle grondeigenaren mee doen. - Waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.
2	- Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als alle grondeigenaren mee doen. - Geen waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.
3	- Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als meerderheid grondeigenaren mee doet (herverkavelingswet). - Waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.
4	- Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als meerderheid grondeigenaren mee doet (herverkavelingswet). - Geen waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.

Algemene uitgangspunten:

- Elke partij heeft zijn eigen set aan keuzeopties. De verschillende partijen hebben verschillende verliesmarges en winstmarges en een verschillend besteedbaar inkomen: ze kunnen samenwerken, niet samenwerken, risicovolle opties kiezen of opties met veel zekerheid. Ook kunnen partijen beslissen om niets te doen.
- Deelnemers komen in de simulatie aan het eind van elke scenarioronde altijd uit op één optie. Deze optie heeft een bepaald fictief resultaat (payoff). Het gaat in dit onderzoek niet om de absolute uitkomst maar om de keuzes die deelnemers maken.
- Hoe intensiever een partij betrokken is bij de herstructurering, hoe hoger de potentiële winstmarges zijn, tegelijkertijd nemen ook risico's toe. Samenwerken is door de gedeelde risico's minder risicovol dan zelf ontwikkelen;
- Door de herstructurering ontstaat waardecreatie. Door onbekende marktontwikkelingen in de toekomst ontstaat bij veel opties een kans op verlies en een kans op winst;

De gemeente (M)			
Nr	Optie	Resultaat scenario 1 en 3	Resultaat scenario 2 en 4
1	Niets doen	Zeker verlies van 50.000	0
2	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	50% kans op verlies van 70.000 50% kans opbrengst van 200.000	50% kans op verlies van 50.000 50% kans opbrengst van 250.000
3	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	Gemeenteprijs altijd 50.000 50% kans op verlies van 70.000 + verlies van (1 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 200.000 + opbrengst van (10.000 x aantal gekochte percelen)	Gemeenteprijs altijd 40.000 50% kans op verlies van 50.000 + verlies van (1 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 250.000 + opbrengst van (10.000 x aantal gekochte percelen)

De gemeente heeft drie opties.

- Nr. 1. Als de gemeente niets doet gaat het gebied er in scenario 1 en 3 op achteruit

en omdat de gemeente een grondpositie heeft, heeft de gemeente last van waardevermindering van de grond. Het waardeverlies van de gemeente wordt als groter beschouwd dan dat van de woningeigenaar en belegger.

- Nr. 2. De gemeente kan meedoen met samenwerken in stedelijke herverkaveling. Dan heeft de gemeente kans om meer te verliezen dan bij niets doen, maar ook kans om meer opbrengsten te hebben.
- Nr. 3. De gemeente kan ook grond kopen. Meer grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren betekent meer risico in de gebiedsontwikkeling. Als de gemeente grond koopt betaalt de gemeente de standaardprijs. Hier is voor gekozen om het onderhandelen in gronden te vereenvoudigen en aangenomen wordt dat gemeenten vaak niet kunnen opbieden tegen marktpartijen.

We kunnen aannemen dat de gemeente haar grond niet zal verkopen omdat de gemeente met haar publieke en private rol bereid is actie te ondernemen om het gebied te verbeteren. Ook is het niet mogelijk voor de gemeente om zelf te ontwikkelen. Hiervoor is gekozen omdat wordt verwacht dat gemeenten in deze tijden vaak onvoldoende financiële middelen hebben.

De ontwikkelaar met grondpositie (L1)			
Nr	Optie	Resultaat scenario 1 en 3	Resultaat scenario 2 en 4
1	Niets doen	Zeker verlies van 75.000	0
2	Grond verkopen	Zekerheid op geen waardeverlies door herstructurering	Zekerheid op geen waardeverlies door herstructurering
3	Zelf ontwikkelen	50% kans op verlies van 200.000 50% kans opbrengst van 450.000	50% kans op verlies van 300.000 50% kans opbrengst van 470.000
4	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	50% kans op verlies van 100.000 50% kans opbrengst van 400.000	50% kans op verlies van 200.000 50% kans opbrengst van 430.000
5	Grond kopen en daarna zelf ontwikkelen	Je hebt 150.000 50% kans op verlies van 200.000 + verlies van (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 450.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)	Je hebt 110.000 50% kans op verlies van 300.000 + verlies van (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 470.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)
6	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	Je hebt 150.000 50% kans op verlies van 100.000 + verlies van (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 400.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)	Je hebt 110.000 50% kans op verlies van 200.000 + verlies van (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 430.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)

De ontwikkelaar met grondpositie heeft zes opties.

- Nr. 1. Als de ontwikkelaar met grond niets doet gaat het gebied er in scenario 1 en 3 op achteruit en omdat de ontwikkelaar een grondpositie heeft, heeft hij last van waardevermindering van de grond. De ontwikkelaar met grondpositie heeft een groter waardeverlies dan de gemeente, belegger of woningeigenaar.

- Nr. 2. De ontwikkelaar met grond kan zijn grond verkopen aan de gemeente voor de standaardprijs en aan de andere ontwikkelaar voor een onderhandelingsprijs. Feitelijk is dit een situatie van eieren voor je geld kiezen.
- Nr. 3. De ontwikkelaar met grond kan zelf ontwikkelen. Dit betekent dat hij alleen zijn eigen perceel tot ontwikkeling brengt.
- Nr. 4. De ontwikkelaar met grond kan meedoen in stedelijke herverkaveling. Dan heeft hij een bepaalde kans op verlies, maar ook kans op bepaalde opbrengsten.
- Nr. 5. De ontwikkelaar met grond kan eerst grond kopen en dan zelf ontwikkelen. De ontwikkelaar met grond heeft het hoogste besteedbaar inkomen. Als de ontwikkelaar grond koopt onderhandelt hij over de prijs. Uiteraard stijgen de risico's als hij meer grond koopt. Meer risico betekent ook meer kans op winst.
- Nr. 6. De ontwikkelaar kan eerst grond kopen en dan samenwerken in stedelijk herverkavelen. De ontwikkelaar met grond heeft het meeste besteedbaar inkomen. Als hij grond koopt onderhandelt hij over de prijs.

De ontwikkelaar zonder grondpositie (L2)			
Nr	Optie	Resultaat scenario 1 en 3	Resultaat scenario 2 en 4
1	Niets doen	0	0
2	Grond kopen en daarna zelf ontwikkelen	Je hebt 120.000 50% kans op (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 350.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)	Je hebt 80.000 50% kans op (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 430.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)
3	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	Je hebt 120.000 50% kans op (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 300.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)	Je hebt 80.000 50% kans op (2 x prijs perceel of percelen) 50% kans opbrengst van 400.000 + opbrengst van (1 x prijs perceel of percelen)

De ontwikkelaar zonder grondpositie heeft drie opties.

- Nr. 1. Als de ontwikkelaar zonder grond niets doet maakt dit voor hem niet uit omdat hij geen grondpositie heeft.
- Nr. 2. De ontwikkelaar kan eerst grond kopen en dan samenwerken in stedelijk herverkavelen. Deze ontwikkelaar is kleiner dan de ontwikkelaar met grondpositie en heeft minder vermogen. Als de ontwikkelaar grond koopt onderhandelt hij over de prijs. Als de ontwikkelaar grond verwerft heeft hij een risico. Risico betekent ook meer kans op winst.
- Nr. 3. De ontwikkelaar kan eerst grond kopen en dan zelf ontwikkelen. Deze ontwikkelaar is kleiner dan de ontwikkelaar met grondpositie en heeft minder vermogen. Als hij grond koopt onderhandelt hij over de prijs.

De grondbezittende belegger (H1)			
Nr	Optie	Resultaat scenario 1 en 3	Resultaat scenario 2 en 4
1	Niets doen	Zeker verlies van 15.000	0
2	Grond	Zekerheid op geen waardeverlies door	Zekerheid op geen waardeverlies door

	verkopen	herstructurering	herstructurering
3	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren.	50% kans op verlies van 35.000 50% kans opbrengst van 90.000	50% kans op verlies van 40.000 50% kans opbrengst van 80.000

De grondbezittende belegger heeft drie opties.

- Nr. 1. Als de belegger met grond niets doet gaat het gebied er in scenario 1 en 3 op achteruit en omdat de belegger een grondpositie heeft, heeft hij last van waardevermindering van de grond. Zijn waardeverlies wordt beschouwd als groter dan dat van de woningeigenaar.
- Nr. 2. De belegger met grond kan zijn grond verkopen aan de gemeente voor de standaardprijs en aan één van de ontwikkelaars voor een onderhandelingsprijs. Feitelijk is dit een situatie van eieren voor je geld kiezen.
- Nr. 3. De belegger kan grondeigendom ook gewoon houden en niet verkopen, om mee te delen in de waardestijging van de grond. De belegger met grond kan meedoen met samenwerken in stedelijke herverkaveling. Dan heeft hij een bepaalde kans op verlies, maar ook kans op bepaalde opbrengsten.

De woningeigenaar (H2)			
Nr	Optie	Resultaat scenario 1 en 3	Resultaat scenario 2 en 4
1	Niets doen	Zeker verlies van 10000	0
2	Grond verkopen	Zekerheid op geen waardeverlies door herstructurering	Zekerheid op geen waardeverlies door herstructurering
3	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren.	50% kans op verlies van 25.000 50% kans opbrengst van 85.000	50% kans op verlies van 30.000 50% kans opbrengst van 70.000

De woningeigenaar heeft drie opties.

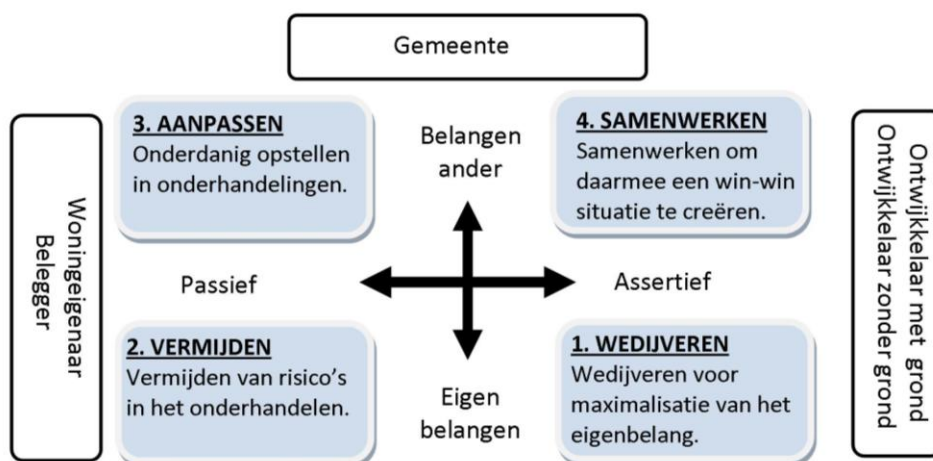
- Nr. 1. Als de woningeigenaar niets doet gaat het gebied er in scenario 1 en 3 op achteruit en omdat de woningeigenaar een grondpositie heeft, heeft hij last van waardevermindering van de grond.
- Nr. 2. De woningeigenaar met grond kan zijn grond verkopen aan de gemeente voor de standaardprijs en aan één van de ontwikkelaars voor een onderhandelingsprijs. Feitelijk is dit een situatie van eieren voor je geld kiezen.
- Nr. 3. De woningeigenaar kan grondeigendom ook gewoon houden en niet verkopen, om mee te delen in de waardestijging van de grond. De woningeigenaar met grond kan meedoen met samenwerken in stedelijke herverkaveling. Dan heeft hij een bepaalde kans op verlies, maar ook kans op bepaalde opbrengsten.

5.2 Resultaten gedachte-experiment

In deze paragraaf worden de gedragingen die vooraf van de verschillende partijen verwacht worden beschreven en de rationaliteiten die een rol kunnen spelen bij de verschillende

scenario's.

In het theoretisch kader is ingegaan op de theorie van het keuzegedrag. Uitgewerkt naar vormen van onderhandelingsgedrag kan het individu streven naar winstmaximalisatie van eigenbelang (wedijveren), voorkeur hebben voor zekerheid (vermijden), anderen willen helpen (aanpassen) en beslissen op basis van wederzijdse intenties (samenwerken). Als deze rationaliteiten worden vertaald naar het domein van de grondmarkt (toegelicht in hoofdstuk 3) dan is dit de eerste inschatting:



Verwachte rationaliteiten per rol

Van de gemeente verwachten we op basis van haar rol de laatste jaren in de verschillende scenario's dat *samenwerken* en *aanpassen* een grote rol speelt in alle scenario's. De gemeente heeft veel ruimtelijke en economische ambities en wil graag samenwerken. In samenwerken is men afhankelijk van andere partijen. In scenario's zonder wetgeving komt aanpassend gedrag voor.

Van de ontwikkelaar met grondpositie verwachten we dat in de verschillende scenario's *wedijverend gedrag* een grote rol zal spelen en *samenwerkend gedrag* door de herverkavelingwetgeving. Ontwikkelaars zijn volledig privaat en stellen eigen belangen centraal. De ontwikkelaar is altijd bereid om te proberen een zo hoog mogelijke winst te behalen.

Van de ontwikkelaar zonder grondpositie verwachten we dat in de verschillende scenario's *wedijverend gedrag* een grote rol zal spelen en *samenwerkend gedrag* door de herverkavelingwetgeving. Ontwikkelaars zijn volledig privaat en stellen eigen belangen centraal. De ontwikkelaar is altijd bereid om te proberen een zo hoog mogelijke winst te behalen. Vergeleken met de ontwikkelaar met grond zal hij vaker zelf gaan ontwikkelen omdat de ontwikkelaar minder gebonden is aan gebied en een relatie heeft hoog te houden met de gemeente.

Van de belegger wordt in de verschillende scenario's verwacht dat *vermijdend gedrag* centraal zal staan en *aanpassend gedrag* door de herverkavelingwetgeving. Vermijden omdat ontwikkelen niet de kernactiviteit van de belegger is. We verwachten dat het waarborgen van zekerheid voor de belegger een rol speelt. Vergeleken met de woningeigenaar zal de belegger meer wedijverend gedrag hebben omdat de belegger op een commerciële manier met het vastgoed bezig is.

Van de woningeigenaar wordt in de verschillende scenario's verwacht dat *vermijdend gedrag* centraal zal staan en *aanpassend gedrag* door de herverkavelingwetgeving. De woningeigenaar kan

risico's lastig inschatten en heeft meer belangen dan strikt economische.

Gemeente

Wat betreft de opties verwachten we dat niets doen en stedelijke herverkaveling de belangrijkste opties zijn.

De gemeente (M)			
Nr	Optie	Rationaliteit	Geschatte rol
1	Niets doen	Vermijden Aanpassen	Deze optie komt in scenario 1 en 2 (zonder wetgeving) door aanpassen aan de zelfontwikkelingsdrang van ontwikkelaars <u>geregeld</u> voor.
2	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	Wedijveren Vermijden Samenwerken	Deze optie komt in scenario 1 in een <u>paar gevallen</u> voor door invloed van de urgentie bij grondeigenaren en de gemeente die wil samenwerken. Deze optie komt <u>vaak</u> voor in scenario 3 en <u>geregeld</u> in scenario 4 door gestegen wil om samen te werken bij grondeigenaren onder invloed van wetgeving en de urgentie bij grondeigenaren.
3	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	Wedijveren Samenwerken	Deze optie komt niet of nauwelijks voor in de scenario's door de standaardprijs die de gemeente hanteert.

Ontwikkelaar met grond

Wat betreft de opties verwachten we dat (grond kopen en) zelf ontwikkelen en samenwerken in stedelijke herverkaveling de belangrijkste opties zijn.

De ontwikkelaar met grondpositie (L1)			
Nr	Optie	Rationaliteit	Geschatte rol
1	Niets doen	Vermijden	Deze optie komt in een paar gevallen voor in scenario 2 en 4 (scenario's zonder urgentie).
2	Grond verkopen	Aanpassen Vermijden	Deze optie komt niet of nauwelijks voor in de scenario's door het vermijdende en aanpassende karakter.
3	Zelf ontwikkelen	Wedijveren Vermijden	Deze optie komt <u>geregeld</u> voor in scenario 1 en 2 en in een paar gevallen in scenario 2 en 4 (scenario's zonder urgentie) door de motivatie van de ontwikkelaar om te willen wedijveren
4	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	Wedijveren Vermijden Samenwerken	Deze optie komt in scenario 1 in een <u>paar gevallen</u> voor door invloed van de urgentie bij grondeigenaren en de gemeente die wil samenwerken. Deze optie komt <u>vaak</u> voor in scenario 3 en <u>geregeld</u> in

			scenario 4 door gestegen wil om samen te werken bij grondeigenaren onder invloed van wetgeving en de urgentie bij grondeigenaren.
5	Grond kopen en daarna zelf ontwikkelen	Wedijveren	Deze optie komt in een paar gevallen voor in scenario 1, 2 en 4 door de motivatie van de ontwikkelaar om te willen wedijveren.
6	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	Wedijveren Samenwerken	Deze optie komt in een paar gevallen voor in scenario 1, 3 en 4. Door de urgentie bij grondeigenaren en de herverkavelingwetgeving is de ontwikkelaar met grond meer bereid tot samenwerken.

Ontwikkelaar zonder grond

Wat betreft de opties verwachten we dat zowel niets doen als grond kopen en zelf ontwikkelen als grond kopen en samenwerken in stedelijke herverkaveling zullen voorkomen.

De ontwikkelaar zonder grondpositie (L2)			
Nr	Optie	Rationaliteit	Geschatte rol
1	Niets doen	Vermijden Aanpassen	Deze optie komt <u>geregeld</u> voor in alle scenario's. Omdat ontwikkelaar qua vermogen kleiner is dan de ontwikkelaar met grond en afhankelijk is van de andere partijen kan verwacht worden dat hij/zij niet gemakkelijk een grondpositie zal verwerven.
2	Grond kopen en daarna zelf ontwikkelen	Wedijveren	Deze optie komt <u>geregeld</u> voor in scenario 1 en in een paar gevallen in scenario 2 en 4 (scenario's zonder urgentie) door de motivatie van de ontwikkelaar om te willen wedijveren.
3	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	Wedijveren Vermijden Samenwerken	Deze optie komt <u>geregeld</u> voor in scenario 3 en in een paar gevallen in scenario 1 en 4. Door de urgentie bij grondeigenaren en de herverkavelingwetgeving is de ontwikkelaar zonder grond meer bereid tot samenwerken.

Belegger

Wat betreft de opties verwachten we dat niets doen en verkopen geregeld voorkomen. Een verschil met de woningeigenaar is dat de verwachting is dat de belegger vaker bereid zal zijn tot stedelijke herverkaveling.

De grondbezittende belegger (H1)			
Nr	Optie	Rationaliteit	Geschatte rol

1	Niets doen	Vermijden	Deze optie komt <u>geregeld</u> voor in scenario 2 en in paar gevallen voor in scenario 1 en 4 door het vermijdende gedrag van beleggers.
2	Grond verkopen	Vermijden Aanpassen	Deze optie komt <u>geregeld</u> voor in scenario 1 en in een paar gevallen in scenario 2 en 4 (scenario's zonder urgentie) door het vermijdende gedrag van beleggers en aanpassende gedrag aan ontwikkelaars.
3	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren.	Wedijveren Aanpassen	Deze optie komt in een <u>paar gevallen</u> voor in scenario 1, <u>vaak</u> in scenario 3 en <u>geregeld</u> in scenario 4. Door zijn wedijverende motivatie, de urgentie bij grondeigenaren en de herverkavelingwetgeving zijn beleggers meer tot samenwerking geneigd.

Woningeigenaar

Wat betreft de opties verwachten we dat niets doen en verkopen geregeld voorkomen. Wat betreft gedrag is de inschatting dat de woningeigenaar vaker als de belegger zal kiezen voor verkoop van zijn/haar grond.

De woningeigenaar (H2)			
Nr	Optie	Rationaliteit	Geschatte rol
1	Niets doen	Vermijden	Deze optie komt in een paar gevallen voor in scenario 2 en niet of nauwelijks in scenario 1, 4 doordat het vermijden van risico belangrijk is voor woningeigenaren.
2	Grond verkopen	Vermijden Aanpassen	Deze optie komt vaak voor in scenario 1 en geregeld in scenario 2 en 4 door het vermijdende gedrag van beleggers en aanpassende gedrag aan ontwikkelaars.
3	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren.	Wedijveren Aanpassen	Deze optie komt geregeld voor in scenario 3 en in paar gevallen in scenario 4. Door de urgentie bij grondeigenaren en de herverkavelingwetgeving is de woningeigenaar meer bereid tot samenwerken.

Verwachtingen per scenario	
Scenario 1 - Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als alle grondeigenaren mee doen. - Waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.	In het algemeen verwachten we dat - door de urgentie bij grondeigenaren - stedelijke herverkaveling in een <u>paar gevallen</u> voor komt in scenario 1. In sommige onderhandelingen zullen gemeenten, ontwikkelaars en beleggers er samen uitkomen om daarmee het waardeverlies bij niets doen af te wentelen. Woningeigenaren en in mindere mate de beleggers zullen in veel gevallen voor verkoop van hun grond kiezen. Ontwikkelaars zullen er ook vaak voor kiezen om zelf te ontwikkelen.

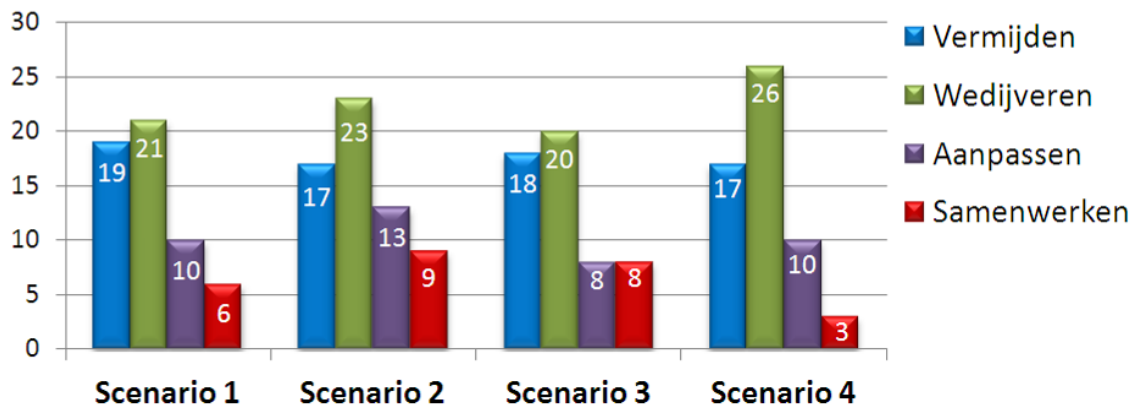
Scenario 2 - Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als alle grondeigenaren mee doen. - Geen waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.	In scenario 2 verwachten we dat stedelijke herverkaveling <u>niet</u> voorkomt. Urgentie en wettelijke dwang ontbreekt en ontwikkelaars kunnen ook zelf ontwikkelen.
Scenario 3 - Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als meerderheid grondeigenaren mee doet (herverkavelingswet). - Waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.	Door de wetgeving en de urgentie bij grondeigenaren komt het samen uitvoeren van stedelijke herverkaveling <u>vaak</u> voor in scenario 3. Door de urgentie onder grondeigenaren komen gemeenten, ontwikkelaars, beleggers en woningeigenaren er geregeld uit om samen te werken in stedelijke herverkaveling.
Scenario 4 - Samenwerking door middel van stedelijke herverkaveling als meerderheid grondeigenaren mee doet (herverkavelingswet). - Geen waardeverlies als grondeigenaren kiezen om niets te doen.	Door de wetgeving komt stedelijke herverkaveling <u>geregeld</u> voor in scenario 4. Woningeigenaren zullen naar verwachting alleen meedoen aan stedelijke herverkaveling als ze gedwongen worden door de wetgeving.

5.3 Resultaten gamesimulatie

In deze paragraaf worden de resultaten van de gamesimulatie gepresenteerd. In vier scenario's met negen groepen hebben in totaal 36 onderhandelingen plaatsgevonden, waarin vijf partijen een keuze moesten maken en motiveren. De opbouw van de paragraaf is als volgt: Wat is de groepsuitkomst afgezet tegen de scenario's? Wat is de partijdeelname in de samenwerking van stedelijke herverkaveling? Wat is het meest voorkomende groepsresultaat? Wat is de belangrijkste motivatie in de verschillende scenario's. Vervolgens wordt ingegaan op de deelresultaten bij de verschillende partijen. Bij de deelresultaten wordt specifieker ingegaan op de motivatie van de keuzes van de deelnemers. In bijlage 3 is hiervan een compleet overzicht met meer details opgenomen. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste conclusies. Helaas heeft niet iedere deelnemer zijn/haar keuze toegelicht. Niet toegelichte opties hebben we niet kunnen meenemen in het motivatieoverzicht.

5.3.1 Groepsresultaten

In het gedachte-experiment was verwacht dat de wetgeving zou leiden tot meer samenwerkend gedrag en meer aanpassend gedrag.



Figuur 4. Rationaliteiten bij de verschillende scenario's.

Uit de verschillende rationaliteiten en motivaties in de gamesimulatie (zie figuur 4) komt deze verwachting niet uit. De belangrijkste rationaliteiten bij de verschillende scenario's zijn: wedijveren en vermijden. Aanpassen speelt een kleinere rol. Ditzelfde geldt voor samenwerken. In scenario 2 en scenario 4 zien we dat wedijverig gedrag een grotere rol speelt. Dit zou kunnen worden verklaard doordat deelnemers geen waardeverlies hebben voor hun gronden, waardoor vermijden minder belangrijk is.

In het gedachte-experiment werd verwacht dat een stedelijke herverkavelingsregeling en urgentie onder grondeigenaren (waardeverlies als de grondeigenaren voor de optie niets doen zouden kiezen) voorwaarden zijn voor partijen om voor stedelijke herverkaveling te kiezen.



Figuur 5. Groepsresultaten per scenario.

Per scenario hebben 9 groepen onderhandelingen plaatsgevonden. Hierboven staan daar de uitkomsten van per scenario. In de gamesimulatie kwam echter bij alle groepen en vier scenario's van de onderhandelingen een grote bereidheid om samen te werken in stedelijke herverkaveling naar voren (zie figuur 5). Tussen de verschillende scenario's zijn weinig verschillen qua groepsuitkomsten. 33 van de 36 onderhandelingsgroepen hebben

samenwerking met stedelijke herverkaveling als uitkomst. Zelfs in scenario 2 waarin geen urgentie is onder grondeigenaren (waardeverlies voor niets doen) en er geen herverkavelingwetgeving is komt stedelijke herverkaveling in alle onderhandelingsgroepen voor. In het algemeen laten de groepsuitkomsten zien dat de partijen een duidelijke voorkeur hebben om een actieve keuze te maken en de passieve keuzeoptie niets doen vermijden. Zelfs als keuze voor niets doen geen waardeverlies oplevert is het voor de partijen geen aantrekkelijke optie.

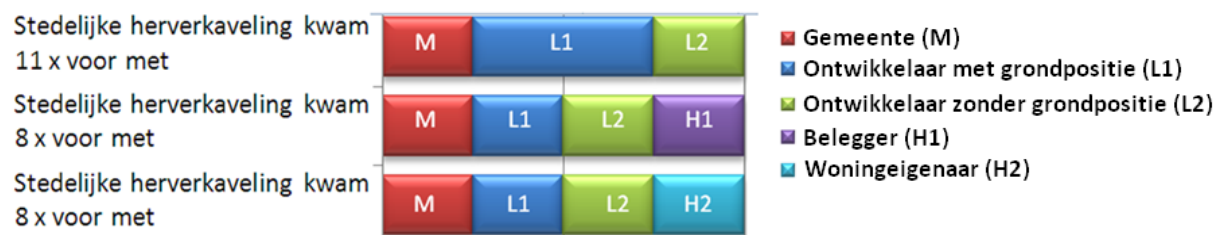
In het gedachte-experiment werd verwacht dat door de wetgeving kleine grondeigenaren vaker mee zouden doen met stedelijke herverkaveling.



Figuur 6. Deelname partijen bij stedelijke herverkaveling in verschillende scenario's.

In 18 onderhandelingsgroepen doet een kleine grondeigenaar, een belegger (H1) of een woningeigenaar (H2) mee met de stedelijke herverkaveling (SH). Als gekeken wordt naar de deelname van kleine grondeigenaren valt op dat er een groot verschil is tussen scenario 2 en scenario 4 (zie figuur 6). De herverkavelingwetgeving zorgt voor een verhoging van het aantal kleine grondeigenaren dat betrokken is bij stedelijke herverkaveling. De resultaten van de gamesimulatie laten zien dat samenwerking van kleine grondeigenaren die traditioneel niet deelnemen aan de samenwerking met stedelijke herverkaveling niet vanzelfsprekend is. Ook is zelf ontwikkelen niet te vermijden door een regelgeving waarbij een meerderheid van grondeigenaren nodig is om stedelijke herverkaveling te kunnen verwezenlijken. Dit onderhandelingspel laat zien dat stedelijke herverkaveling interessant kan zijn voor ontwikkelaars. Zij zijn vaak bereid tot stedelijke herverkaveling. In de groepsresultaten van 15 onderhandelingsgroepen worden beide kleine grondeigenaren uitgekocht. Indien de uitkomsten worden afgezet naar de deelnemende rollen dan valt op dat in bijna de helft van de gevallen stedelijke herverkaveling geen kleine grondeigenaren meedoen.

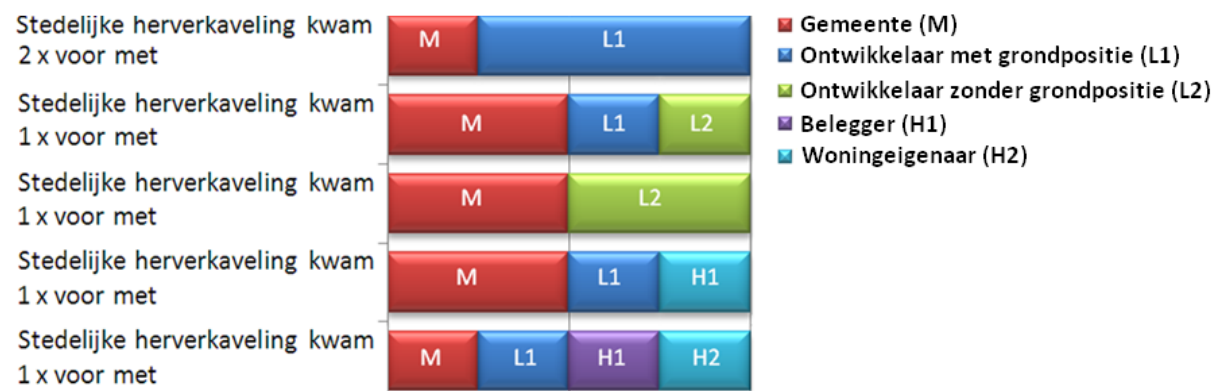
In het gedachte-experiment werd verwacht dat beleggers vaker voor samenwerking in stedelijke herverkaveling zouden kiezen vergeleken met woningeigenaren.



Figuur 7. Meest voorkomende eigendomsverhoudingen bij stedelijke herverkaveling

In de gamesimulatie zijn er weinig verschillen tussen de mate waarin de belegger en de woningeigenaar deelnemen aan samenwerking in stedelijke herverkaveling (zie figuur 7). In de meeste onderhandelingsgroepen kopen de ontwikkelaar met grond en de ontwikkelaar zonder grond allebei één kleine eigenaar uit. In veel andere onderhandelingen koopt alleen de ontwikkelaar zonder grond een kleine grondeigenaar uit.

In het gedachte-experiment is ervan uitgegaan dat meerdere grondaankopen door één partij niet mogelijk zouden zijn.



Figuur 8. Eigendomsverhoudingen bij groepsuitkomst stedelijke herverkaveling

Wanneer groepsresultaten minder vaak voorkomen heeft dit echter vaak te maken met meerdere grondaankopen van ontwikkelaars of met het feit dat een gemeente (in verschillende samenstellingen) ook een grondperceel weet te verwerven. Een ontwikkelaar met grond, met meer besteedbaar vermogen dan de andere ontwikkelaar, slaagt er in twee onderhandelingsgroepen in om twee grondpercelen aan te kopen. Ook de ontwikkelaar zonder grond slaagt er één keer in om twee gronden aan te kopen. Opvallend is dat er maar één onderhandelingsgroep is waarbij geen verschuivingen in het grondeigendom plaatsvinden en beide kleine grondeigenaren de keuze maken om mee te doen met stedelijke herverkaveling. Ook in de onderhandelingsgroepen waar wordt gekozen voor stedelijke herverkaveling zijn er voordat overeenstemming wordt bereikt om voor de

strategie van stedelijke herverkaveling te gaan vrijwel altijd verschuivingen in grondeigendom.

In het gedachte-experiment werd verwacht dat zelf ontwikkelen voor ontwikkelaars een interessante optie zou zijn.

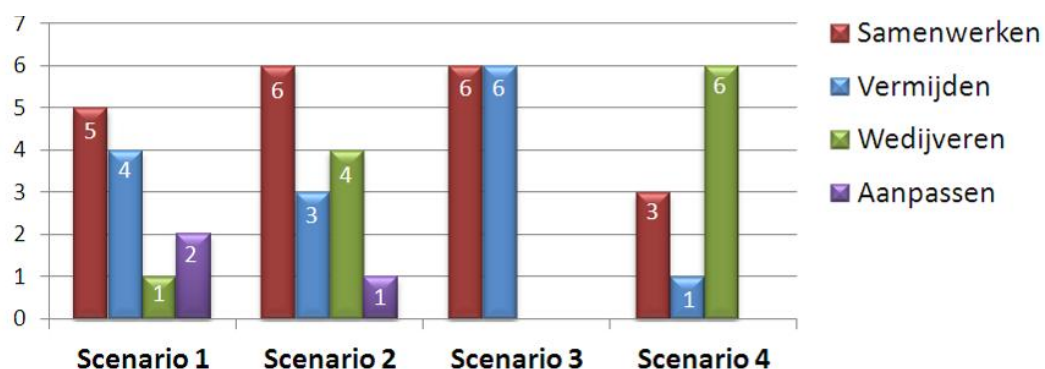


Figuur 9. Eigendomsverhoudingen bij groepsuitkomst zelf ontwikkelen.

Opvallend is dat de strategie zelf ontwikkelen voor ontwikkelaars in deze gamesimulatie slechts een kleine rol speelt. Zelf ontwikkelen komt in drie groepsonderhandelingen voor. Dit ging altijd gepaard met grondverwervingen van ontwikkelaars waarbij één van tweeën of allebei de keuze maakten om niet samen te werken in stedelijke herverkaveling. In deze gamesimulatie is zelf ontwikkelen voor ontwikkelaars geen populaire optie als ontwikkelstrategie.

3.3.2 Deelresultaten gemeente

In het gedachte-experiment is verwacht dat voor de gemeente in de verschillende scenario's *samenwerken* en *aanpassen* een grote rol speelt.



Figuur 10. Rationaliteiten gemeenten bij verschillende scenario's.

In de gamesimulatie is samenwerken is de belangrijkste rationaliteit voor de gemeente die de keuzes motiveert. In de simulatie zijn naast samenwerken in scenario 2 en scenario 4 meer wedijverend gedrag en in scenario 1 en scenario 3 meer vermijdend gedrag van invloed (figuur 10). Wedijveren speelt ook in vergelijking tot andere partijen een kleine rol. Het is geen verrassing dat vermijdend gedrag een grote rol speelt als de keuzeoptie niets doen waardeverlies oplevert. Gemeenten willen in dit geval het verlies vermijden. De gemeenten vertonen minder aanpassend gedrag dan in het gedachte-experiment is

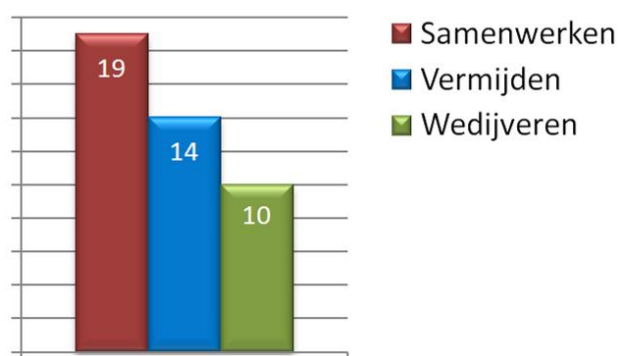
ingeschat. Gemeenten hoefden hun gedragingen minder vaak aan te passen aan ontwikkelaars dan vooraf was ingeschat.

In het gedachte-experiment was verwacht dat niets doen en stedelijke herverkaveling de belangrijkste opties zijn voor gemeenten.



Figuur 11. Uitkomsten deelresultaat gemeenten per scenario.

In de gamesimulatie is stedelijke herverkaveling verreweg de populairste optiekeuze voor de gemeente (figuur 11). De gemeente is onder alle omstandigheden in de verschillende scenario's bereid tot samenwerking in stedelijke herverkaveling. Soms kiest de gemeente voor grond bijkopen of is het zo dat de gemeente op niets doen uitkomt. Als specifieker gekeken wordt naar de motivaties om voor een bepaalde optie te kiezen dan spelen verschillende rationaliteiten hierbij een rol. Gemeenten kiezen niet vaak voor de strategie niets doen. Niets doen is niet vaak nodig omdat de ontwikkelaars vaak tot stedelijke herverkaveling bereid zijn, waar de gemeente met haar grondeigendom ook in kan deelnemen.



Figuur 12. Rationaliteiten bij 30 gemeentekeuzes stedelijke herverkaveling.

Belangrijke motivatie om voor de optie stedelijke herverkaveling te kiezen is voor de gemeente samenwerken. Samenwerken staat bij de gemeente vrijwel altijd voorop (figuur 12). Het ruimtelijke belang om het gebied een nieuwe impuls te geven door een

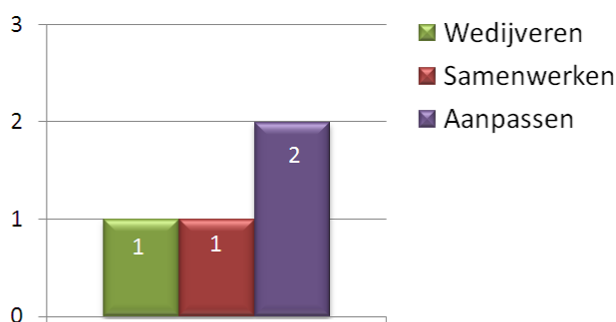
(gezamenlijke) herstructurering speelt daarbij een grote rol. Een gemeentespeler verwoordt het zo: *“Ik ben uitgekomen bij stedelijke herverkaveling. Het mogelijke verlies van een gestrande ontwikkeling weegt niet op tegen de mogelijke winsten als de ontwikkeling wel door gaat. De stijging van risico’s door grond aan te kopen in verhouding tot de extra opbrengst maakt dat dit niet de moeite waard is”*. Samenwerken is voor gemeenten een bewuste keuze. Aanpassend gedrag speelt in de gamesimulatie een veel kleinere rol dan vooraf gedacht. Dit komt vooral omdat de ontwikkelaars vaker voor stedelijke herverkaveling kiezen dan ingeschat. Het is wel zo dat bij sommige onderhandelaars namens de gemeente meespeelt dat meedoen met stedelijke herverkaveling ook goed is voor de naam van de gemeente. Omdat de gemeente laat zien dat ze verantwoordelijkheid wil nemen.

Juist omdat samenwerken zo centraal staat voor de gemeenten is de rol die de andere onderhandelaars spelen ook van invloed: *“Wat mij betreft is de marge 50.000 – 250.000 aardig groot. Omdat alle grond uiteindelijk bij de ontwikkelaar met grond was hoefde ik maar één persoon mee te krijgen om samen te werken. Dit is uiteindelijk gelukt”*. De wetgeving speelt ook een rol in zes onderhandelingsgroepen van scenario 4: *“De ontwikkelaar zonder grond heeft de woningeigenaar uitgekocht. Samen hebben we de ontwikkelaar met grond gedwongen om samen mee te ontwikkelen (met grootste grondbezit) met stedelijke herverkaveling”*. Een andere deelnemer zegt erover: *“Stedelijke herverkaveling is de beste optie. Ik heb de ontwikkelaar zonder grondpositie gepusht om mee te doen met drie partijen en dus een meerderheid”*.

Stedelijke herverkaveling is voor een gemeente ook interessant omdat het de risico’s beperkt. Er hoeven immers niet meer gronden te worden gekocht. Gemeenten zien dat samenwerken in stedelijke herverkaveling meer zekerheid kan bieden en grotere ontwikkelrisico’s uitsluit. Dit grotere risico leidt in scenario 1 en 3 tot vermijden. Door waardeverlies bij niets doen zijn gemeenten op zoek naar meer zekerheid: *“Samenwerken biedt een kans op winst met een niet al te groot financieel risico. Door herverkavelen ontstaat spreiding van het risico met voor mij mogelijk een grote opbrengst. Dit was ook mijn eerste keuze”*. Gemeenten willen best enig risico lopen in stedelijke herverkaveling. Van de onderhandelaars die dit aanvoeren verwoordt een deelnemer het zo: *“Stedelijke herverkaveling biedt een vorm van risico nemen, maar wel redelijk beperkt. Het is duidelijk een andere situatie dan alles of niets. Niets doen scheelt maar 20.000 verlies dus risico optie 2 met herverkavelen is dan zeker de moeite waard. De onderhandelingen met de andere partijen gingen vlot”*.

In scenario 2 en 4 is naast samenwerken wedijveren een belangrijke motivatie om voor de

stedelijke herverkavelingsoptie te kiezen. Stedelijke herverkaveling levert (mogelijk) een grote opbrengst op. Een deelnemer als gemeente aan onderhandeling 2: *“Ik wil geen grond kopen en wel zo veel mogelijk winst behalen”*. Grond bijkopen heeft voor de gemeente niet de voorkeur. Het is voor veel gemeenten te risicovol. Gemeenten hebben geen behoefte aan meer risico: *“Er is pas samenwerking als iedereen meedoet. Door wel voor stedelijke herverkaveling te zijn maar niets aan te kopen wordt er ook een deel van het risico bij de markt gelegd. Dit heeft mijn voorkeur”*. Een andere gemeente zegt: *“Ik wil perse herverkaveling. Het was in deze situatie niet nodig te verwerven en extra risico wil ik als gemeente niet nemen. Ik sta voor een faciliterend grondbeleid. Ik wil in principe geen verlies”*. Soms is grond aankopen ook niet mogelijk omdat de grond te duur is. Als de koop niet door gaat wordt stedelijke herverkaveling door deze onderhandelaars als het meest voordelig beschouwd: *“Ik wilde graag weer grond kopen. De verlieswaarde valt mee ten overstaan van de winstmogelijkheden. Uiteindelijk is verwerven niet gelukt en kwam ik bij herverkavelen zonder meer grond aan te kopen terecht”*.



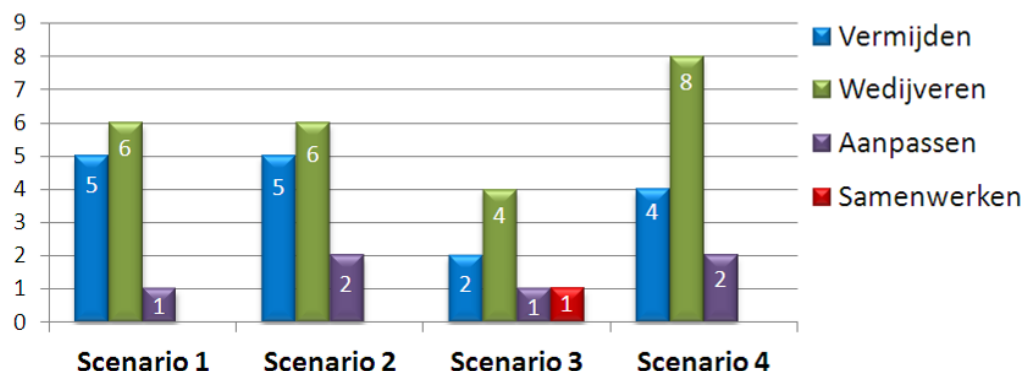
Figuur 13. Rationaliteiten bij drie gemeentekeuzes koop en dan stedelijke herverkaveling.

De keuze om grond bij te kopen en daarna te kiezen om samen te ontwikkelen is vaak een vorm van aanpassend gedrag in combinatie met wedijveren (figuur 13). Voor sommige gemeentespelers is het ook een bewuste keuze voor samenwerken. Het gebeurt in scenario 1 en scenario 2: *“Ik heb grond gekocht en ben daarna voor stedelijke herverkaveling gegaan. Ik moet het risico nemen anders gaat de ontwikkeling niet door. Als gemeente vind ik het van groot belang dat het gebied een impuls krijgt”*. Een andere gemeenteonderhandelaar legt de keuze voor koop en dan stedelijke herverkaveling uit: *“Ik wil graag ontwikkelen. Het gebied heeft veel potentie en daar wil ik als gemeente best wel een risico voor nemen”*.

Gemeentedeelnemers die bij niets doen uitkwamen beargumenteerden hun keuzes vaak niet. Desalniettemin lijkt de optie niets doen vooral een gevolg van de keuzes van andere onderhandelaars en niet een bewuste keuze van de gemeenten. Een respondent geeft aan: *“Met de andere partijen was geen samenwerking mogelijk. Ook kan ik niet hoog genoeg bieden om grond te kunnen aankopen”*.

5.3.3 Deelresultaten ontwikkelaar met grondpositie

Van de ontwikkelaar met grondpositie is de hypothese opgesteld dat in de verschillende scenario's *wedijverend gedrag* een grote rol zal spelen en *samenwerkend* gedrag door de herverkavelingwetgeving.



Figuur 14. Rationaliteiten deelresultaat ontwikkelaar met grondpositie per scenario.

Wat we zien in de simulatie is dat voor de ontwikkelaar met grond 'wedijveren' en 'vermijden' een grote rol speelt in zijn motivering van gedrag (figuur 14). Het feit dat vermijden een rol speelt voor de ontwikkelaar is in het gedachte-experiment lager ingeschat. Aanpassend en samenwerkend gedrag speelt voor de ontwikkelaar geen rol van betekenis. Opvallend is dat de condities in scenario 4 sterk wedijverend gedrag lijken te veroorzaken. Dit zou verklaard kunnen worden door de herverkavelingwetgeving, waardoor de mogelijkheden voor vermijden van risico's kleiner zijn.

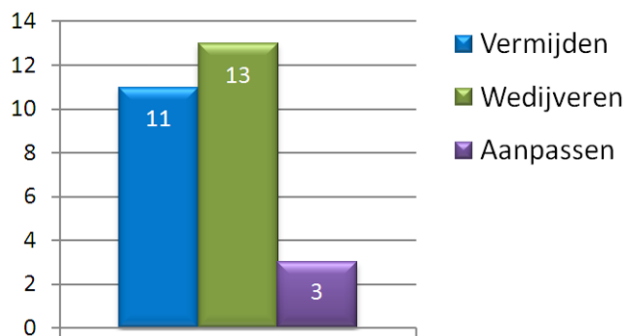
Van de ontwikkelaar met grond is in het gedachte-experiment verwacht dat (grond kopen en) zelf ontwikkelen en samenwerken in stedelijke herverkaveling de belangrijkste opties zijn.



Figuur 15. Uitkomsten deelresultaat ontwikkelaar met grond per scenario.

De grote lijn bij de ontwikkelaar met grond in de gamesimulatie is dat hij/zij in alle scenario's vaak kiest voor strategie van samenwerken in stedelijke herverkaveling (figuur 15). In een

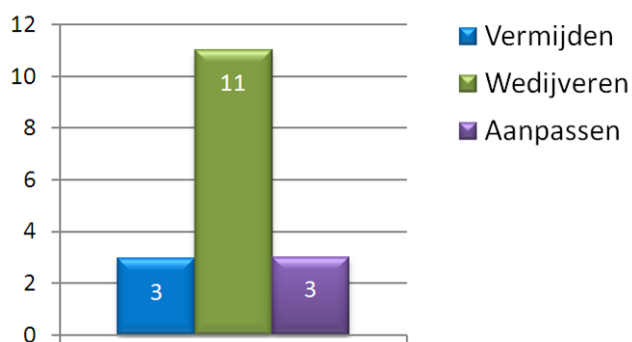
aantal gevallen koopt hij/zij er nog een grondperceel bij om dan vervolgens te kiezen voor samenwerken in stedelijke herverkaveling. Er zijn ook minder vaak voorkomende keuzeopties. Enkele ontwikkelaars verkopen hun grond of gaan zelf ontwikkelen. De ontwikkelaar met grond is daarmee meer risicobewust dan vooraf in het gedachte-experiment werd verwacht.



Figuur 16. Rationaliteiten bij 17 ontwikkelaarkeuzes stedelijke herverkaveling.

Wat interessant is om te zien is dat er altijd twee aspecten belangrijk zijn in hoe een ontwikkelaar met grond zich opstelt en voor welke strategie hij/zij kiest. Allereerst wordt de ontwikkelaar gemotiveerd door wedijverend gedrag maar ook vermijden speelt een grote rol (figuur 16). In deze gamesimulatie lijken samenwerkend en aanpassend gedrag voor de ontwikkelaar met grond van minder belang. Een deelnemer die kiest voor samenwerken in stedelijke herverkaveling geeft aan: *“Grond kopen is geen optie. Qua verlies/opbrengst zorgt dit voor erg hoge verliesprijzen. Toch wil ik wel een klein risico nemen, ik heb daarom niet de grond verkocht maar meegedaan met stedelijke herverkaveling. De verliesprijs bij zelf ontwikkelen is al helemaal extreem in verhouding tot samen stedelijke herverkaveling uitvoeren”*. Herverkaveling biedt de mogelijkheid op veel winst en kan het mogelijke verlies enigszins beperken. Ook een ander benoemt het lagere verliespeil dat deze optie met zich mee brengt: *“Dit was mijn eerste keus. Niets doen zorgt voor een zeker verlies dus dat is sowieso geen optie. Gezien de huidige economische omstandigheden van de crisis vind ik als ontwikkelaar dat we moeten proberen het risico laag te houden. Dan is stedelijke herverkaveling een goede optie qua verhouding winst en verlies”*.

Soms worden ontwikkelaars met grond ook beïnvloed door anderen (zie figuur 16). De ontwikkelaar wordt in enkele gevallen gedwongen om mee te werken in een scenario waarbij er een herverkavelingsregeling is die dit mogelijk maakt: *“Ik was eigenlijk niet zo voor optie 4 met herverkavelen en samenwerken maar ben gedwongen door de anderen”*. Of in een onderhandelingsgroep in een ander scenario: *“Ik wil het project uitvoeren en als het nodig is koop ik ook grond. Echter dit bleek niet nodig en loop ik dus niet meer risico. De andere ontwikkelaar bood meer en ik vind het niet in mijn belang om een biedoorlog te ontketenen”*.



Figuur 17. Rationaliteiten bij 14 ontwikkelaarkeuzes koop en dan stedelijke herverkaveling.

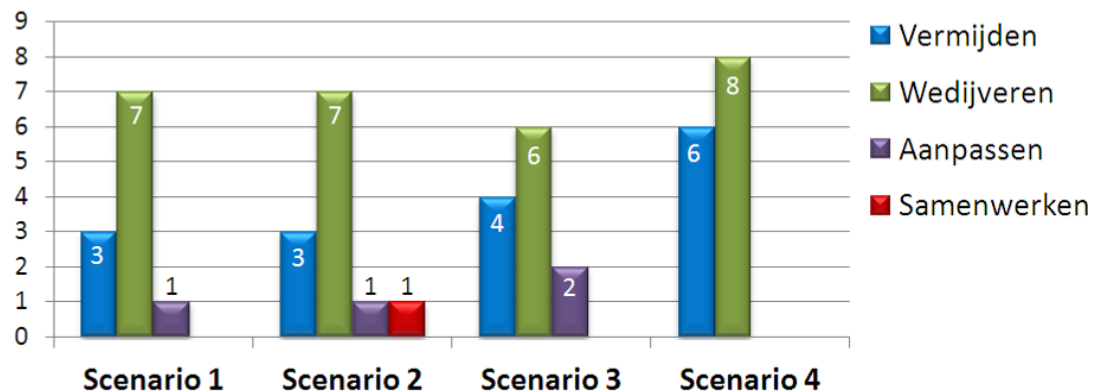
De keuze voor een grondaankoop en dan stedelijke herverkaveling wordt veel meer ingegeven door wedijverig gedrag en veel minder door vermijgend gedrag (figuur 17). Ontwikkelaars met grond steken niet onder stoelen of banken dat ze graag winst willen maken in de gebiedsontwikkeling. Ze beschouwen winst maken voor een ontwikkelaar van levensbelang. Door grond te kopen hebben ze een grotere positie in de grondmarkt. Door grond te kopen en daarna samen de gebiedsontwikkeling vlot te trekken zien ze veel winstkansen: *“Ik wilde eerst zelf ontwikkelen, maar zag dat de anderen met grondposities wilden gaan verkavelen. Toen heb ik gekozen om extra grond te kopen als we dan toch samen stedelijke herverkaveling gaan doen. Ik had 150.000 te besteden en heb de grond van de belegger voor 85.000 gekocht. De overige 65.000 houd ik achter voor eventueel verlies”*. Tegelijkertijd willen de ontwikkelaars met grond niet roekeloos zijn in hun afwegingen. In veel gevallen maken ze bewust de afweging tussen samenwerken en zelf ontwikkelen. Soms speelt ook de geboden omstandigheden een rol. Onderhandelen is iets dynamisch en de onderhandelingsprijs kan gunstig uitpakken. Voor deze ontwikkelaar geldt bijvoorbeeld: *“De woningeigenaar bood mij de grond goedkoper aan dan de belegger. Door het zachte prijsje vind ik het al met al een klein risico”*.

Opvallend is dat de keuze voor zelf ontwikkeloptie een kleinere rol speelt dan in het gedachte-experiment was ingeschat. Vermijden is belangrijker voor een ontwikkelaar dan gedacht. De ontwikkelaars die kiezen voor zelf ontwikkelen lichten hun keuze niet altijd toe. Gezien de uitkomst lijkt het gedrag vooral verklaard te kunnen worden door een sterke mate van wedijveren. Ook in een situatie met een stedelijke herverkavelingregeling valt zelf ontwikkelen niet uit te sluiten. De keuze voor zelf ontwikkelen is niet altijd voor de ontwikkelaar een vrije keuze. Het kan zijn dat de andere ontwikkelaar niet wil samenwerken en daarmee de ontwikkelaar voor wie dit niet de eerste optie is hiertoe verleidt. In scenario 1 zien we daar een voorbeeld van: *“Mijn eerste optie was stedelijke herverkaveling samen uitvoeren. Als andere partijen hier niet toe bereid zijn valt deze optie af. De gronden waren reeds onderling verkocht en de andere ontwikkelaar wilde niet samenwerken waardoor stedelijke herverkaveling geen optie meer was”*.

De uitkomst grond verkopen komt voor in scenario 1 en 2 en is gebaseerd op vermijndend gedrag. De ontwikkelaar zoekt zekerheid: “Verkoop levert me 45.000 winst en verder geen risico’s. Risico’s moeten we in deze tijden vermijden”.

5.3.4 Deelresultaten ontwikkelaar zonder grondpositie

In het gedachte-experiment is het idee geformuleerd dat de ontwikkelaar zonder grondpositie in de verschillende scenario’s wedijverend gedrag een grote rol zal spelen en samenwerkend gedrag door de herverkavelingwetgeving.



Figuur 18. Rationaliteiten deelresultaat ontwikkelaar zonder grondpositie per scenario.

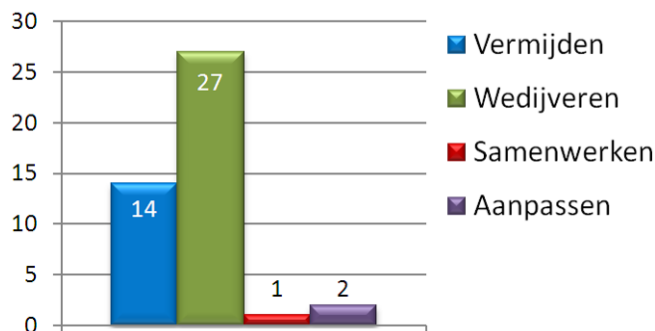
Wat we zien is dat voor de ontwikkelaar ‘wedijveren’ een grote rol speelt als legitimatie en ‘vermijden’ een kleinere rol (figuur 18). Het feit dat vermijden een rol speelt voor de ontwikkelaar was in het gedachte-experiment lager ingeschat. Samenwerken en aanpassen speelt voor de ontwikkelaar zonder grond geen grote rol. Door de herverkavelingwetgeving zien we dat de ontwikkelaar zonder grond meer door vermijndend gedrag gemotiveerd wordt om voor stedelijke herverkaveling te kiezen.

Wat betreft de opties is de hypothese dat zowel niets doen als grond kopen en zelf ontwikkelen en grond kopen en samenwerken in stedelijke herverkaveling zullen voorkomen.



Figuur 19. Uitkomsten deelresultaat ontwikkelaar zonder grond per scenario.

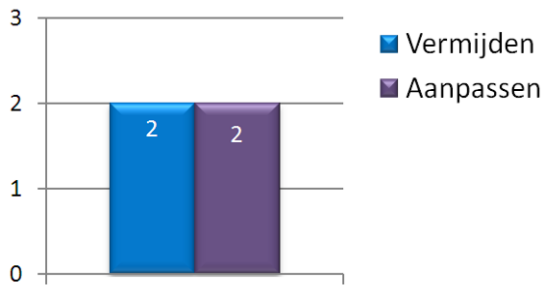
Opvallend is in de gamesimulatie dat de ontwikkelaar zonder grondpositie in 31 van de 36 onderhandelingen succesvol is in het kopen van grond en deel neemt in de gebiedsontwikkeling. In alle scenario's is de ontwikkelaar zonder grond bereid tot grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling samen uitvoeren (figuur 19). De mogelijke ontwikkelwinsten maken het interessant en hij/zij kan concurreren met de grotere en rijkere ontwikkelaar met grondpositie. Daarmee lukt het de ontwikkelaar zonder grond vaker om zich in te kopen dan vooraf was ingeschat.



Figuur 20. Rationaliteiten bij 29 ontwikkelaarkeuzes koop en dan stedelijke herverkaveling.

Als gekeken wordt naar de motivatie van de ontwikkelaar zonder grond om voor stedelijke herverkaveling te kiezen dan zie je dat hij/zij zich net als de ontwikkelaar met grond door twee dingen laat leiden (figuur 20). Voor hem of haar is wedijveren een belangrijke motivatie en daarnaast speelt vermijden van teveel risico's mee. Omdat bij aanvang geen grond in bezit heeft, speelt vermijden van risico's op waardeverlies geen rol. Participanten vinden dat grond kopen en samenwerken de beste risicoverdeling heeft ten opzichte van zelf ontwikkelen: *“Na grondkoop samenwerken biedt een klein risico van slechts 53.000 ten overstaan van een mogelijke winst van 300.000. De risico-optie die zou ontstaan bij zelf ontwikkelen is veel groter. 200% tegenover een bijna gelijke winst van 116,6%”*.

In tegenstelling tot wat verwacht werd in het gedachte-experiment speelt de motivatie samenwerken in deze gamesimulatie slechts in kleine mate mee in hun keuzes. Door grond te kopen kan men actief meedoen in het gebied en heeft men kans op een mooie winst en minder verlies dan bij zelf ontwikkelen. Een ontwikkelaar zonder grond motiveert zijn/haar keuze: *“Ik loop niet weg voor mijn verantwoordelijkheid, ik wil winst draaien. Om dit te bereiken moet ik grond kopen. Ik wil niet teveel geld verliezen. Ik heb niet genoeg geld voor twee percelen dus dit is een mooie deal zo”*.



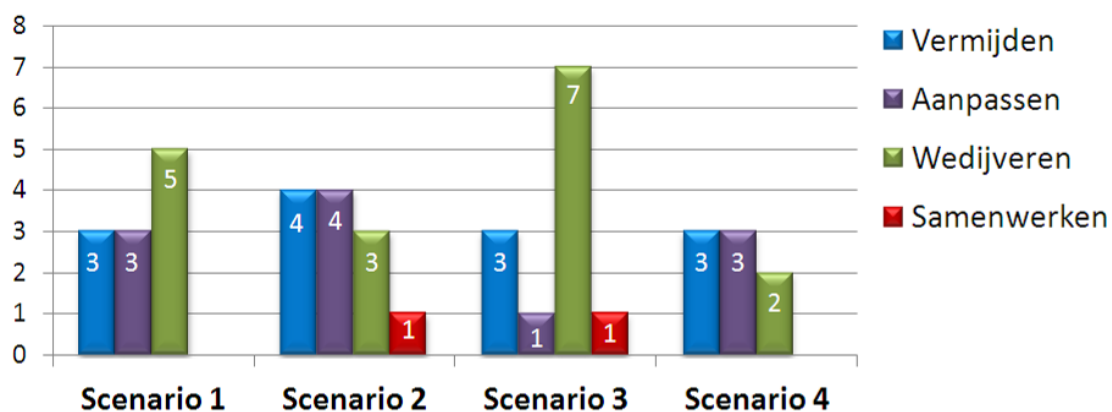
Figuur 21. Rationaliteiten bij 5 ontwikkelaarkeuzes niets doen.

In sommige gevallen is niets doen voor ontwikkelaars zonder grond een keuze: *“Ik wil helemaal geen kans op verlies hebben daarom heb ik op safe gespeeld”*. Of ook: *“Ik heb maar 80.000 te besteden. Dat wil ik niet besteden. Ik heb geen risico’s genomen”*. In andere gevallen is het geen vrije keuze. De andere partijen wilde aan mij als ontwikkelaar zonder grond niet verkopen en samen iets anders doen: *“Ik wilde eerst grond kopen maar de ontwikkelaar met grondpositie kocht uiteindelijk de grond voor een betere prijs. Dit maakte het voor mij onmogelijk om nog grond aan te kopen”*.

Opvallend is dat er weinig ontwikkelaars zonder grond kiezen voor de strategie om grond te kopen en dan zelf te gaan ontwikkelen. Het vermijden van extra risico’s is erg aanwezig in het onderhandelingsgedrag in deze gamesimulatie. Bij de optie zelf ontwikkelen missen we een aantal motivaties waardoor het lastig is hier een uitspraak over te doen. Voor de hand ligt dat het maximaliseren van eigenbelang een grote rol speelt. Een ontwikkelaar zonder grond die voor deze keuze kiest en die keuze wel motiveert zegt het zo: *“Ik wil grond kopen. Zelf ontwikkelen is de gok waard. Zo houd ik zelfs nog geld over”*.

5.3.5 Deelresultaten belegger met grondpositie

Op basis van de verwachtingen in het gedachte-experiment werd ervan uitgegaan dat bij de belegger vermijndend gedrag centraal zal staan en aanpassend gedrag door de herverkavelingwetgeving.



Figuur 22. Rationaliteiten deelresultaat belegger met grond per scenario.

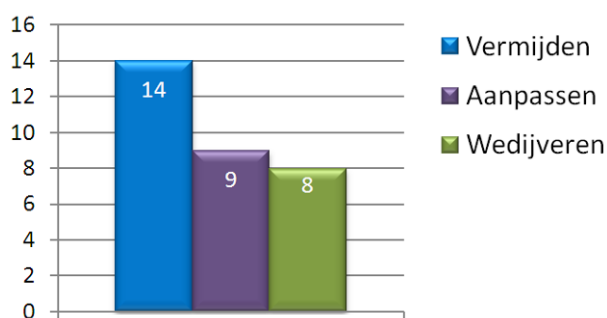
Wat we in de simulatie zien is dat voor de belegger streven naar een zo hoge mogelijke winst voor zichzelf (wedijveren), zo veel mogelijk zekerheid (vermijden) en het meewegen van belangen van de ander (aanpassen) een grote rol speelt. Het wedijverige gedrag was lager ingeschat in het gedachte-experiment. Wedijverend gedrag is niet iets wat alleen bij de ontwikkelaars voorkomt. Vooral in scenario 3 komt bij beleggers wedijverig gedrag veel voor (figuur 22). Door de combinatie van stedelijke herverkaveling en herverkavelingwetgeving is de belegger vaker bereid risico te nemen in een samenwerking in stedelijke herverkaveling en te wedijveren. Meer beleggers zijn bereid om deel te nemen aan samenwerken in stedelijke herverkaveling als niets doen waardeverlies betekent.

Wat betreft de opties verwachten we dat niets doen en verkopen geregeld voorkomen. De verwachting is dat de belegger vaker bereid zal zijn tot stedelijke herverkaveling dan de woningeigenaar.



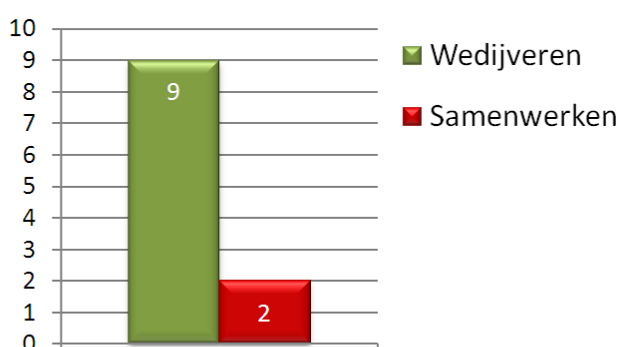
Figuur 23. Uitkomsten deelresultaat belegger met grond per scenario.

In de gamesimulatie is verreweg de populairste keuzeoptie voor de belegger grond verkopen (figuur 23). In de verschillende scenario's kiest de belegger hoofdzakelijk voor deze optie. Ook worden in een aantal gevallen keuzes gemaakt voor samenwerken in stedelijke herverkaveling. In situaties met waardeverlies van zijn grondeigendom als de belegger besluit niets te doen wordt vaker voor stedelijke herverkaveling gekozen. Door de herverkavelingwetgeving wordt in deze gamesimulatie niet vaker voor stedelijke herverkaveling gekozen. Daarmee komt stedelijke herverkaveling minder vaak voor dan vooraf gedacht bij het gedachte-experiment.



Figuur 24. Rationaliteiten bij 26 beleggerkeuzes grond verkopen.

Belangrijke motivatie om te kiezen voor verkopen is een combinatie van vermijden en aanpassen (figuur 24). Beleggers realiseren zich dat zij eventueel meer opbrengst hadden kunnen krijgen door voor stedelijke herverkaveling te gaan maar de onzekerheid die de maximale winst met zich meebrengt en weegt niet op tegen de 100% zekerheid die ze hebben bij verkoop. Vaak is het bewuste keuze voor vermijden: *“Niets doen gaf mij een verlies van 15.000. Stedelijke herverkaveling gaf een 50% kans op 10.000 meer maar ook een kans op winst. Deze optie geeft mij zekerheid van 80.000”*. Aanpassend gedrag waarin rekening wordt gehouden met de andere partijen speelt ook een rol. Beleggers zijn zich niet bewust dat ze een goede prijs kunnen uitonderhandelen en nemen genoegen met een lage prijs: *“Mijn grond heb ik voor 40.000 verkocht. Nu heb ik helemaal geen risico’s meer. Dit vind ik voor een belegger een prettige situatie”*. In sommige onderhandelingen onderhandelt de belegger een hogere prijs uit dan hij/zij bij stedelijke herverkaveling zou kunnen krijgen. Een belegger legt uit: *“Door te verkopen heb ik zelfs nog een hoger bedrag gekregen dan als ik stedelijke herverkaveling samen zou uitvoeren. Deze verkoopprijs is zeker tegenover een kans op opbrengsten en een kans op verlies bij stedelijke herverkaveling”*.



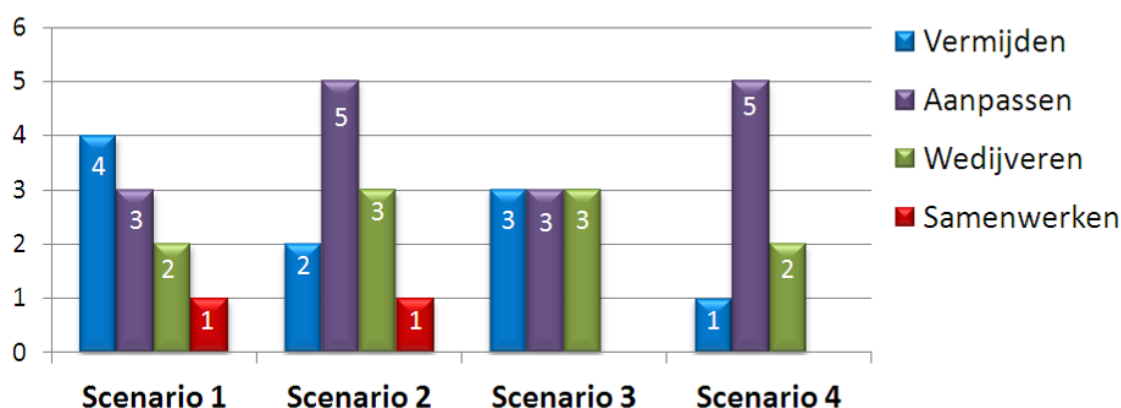
Figuur 25. Rationaliteiten bij 10 beleggerkeuzes stedelijke herverkaveling.

In een aantal gevallen kiest de belegger voor stedelijke herverkaveling (figuur 25). Opvallend is dat dit niet veel vaker is dan bij een woningeigenaar. Vaak is wedijveren hier de motivatie voor. Het idee dat het kan zorgen voor een win-win situatie speelt mee maar is duidelijk

minder bepalend. De hoogte van de eigen opbrengst bij samenwerken in stedelijke herverkaveling overtuigt beleggers hiervoor te kiezen. De andere opties bieden niet zulke hoge winstkansen. De opbrengst is de moeite van het risico nemen waard: *“Als belegger streef ik naar winst. In verhouding tot het mogelijke verlies is de mogelijke opbrengst groot. Gelukkig was het samen met de andere partijen mogelijk stedelijke herverkaveling toe te passen. Zo is mijn eerste keus werkelijkheid geworden”*. Door sommige beleggers wordt dit gezien als de enige kans op winst en ze vinden het risico in dat licht te overzien. Soms speelt ook mee dat het niet mogelijk was om de grond te verkopen: *“Niemand van de andere partijen had interesse in mijn grond. De andere partijen wilden wel samenwerken in de stedelijke herverkaveling. Het risico wat meedoen voor mij opleverde ben ik bereid te lopen”*. Bij scenario 3 en 4 speelt ook de invloed van herverkavelingwet mee: *“Er was weinig belangstelling voor mijn grond. Ik kan de grond alleen verkopen aan de gemeente voor 40.000. Dat vond ik te weinig. Dan kies ik liever stedelijke herverkaveling zodat ik kans maak op 80.000 euro”*.

5.3.5 Deelresultaten woningeigenaar

Op basis van de verwachtingen in het gedachte-experiment werd ingeschat dat bij de woningeigenaar in de verschillende scenario's vermijndend gedrag centraal zal staan en aanpassend gedrag door de herverkavelingwetgeving.



Figuur 26. Rationaliteiten deelresultaat woningeigenaar per scenario.

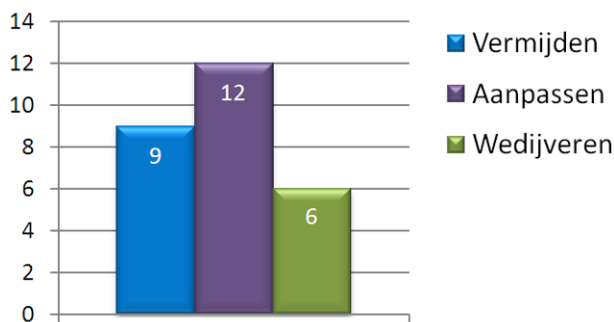
Wat we zien in de gamesimulatie is dat voor de woningeigenaar ‘vermijden’ en ‘aanpassen’ als rationalisering een grote rol spelen (figuur 26). Aanpassend gedrag speelt een grotere rol dan bij de belegger. Vermijden is vooral van invloed in scenario 1 en scenario 3. In scenario 4 zijn meer woningeigenaren bereid tot stedelijke herverkaveling door de herverkavelingwetgeving.

Wat betreft gedrag is de inschatting in het gedachte-experiment dat niets doen en verkopen geregeld voorkomen en dat de woningeigenaar vaker als de belegger zal kiezen voor verkoop van zijn/haar grond.



Figuur 27. Uitkomsten deelresultaat woningeigenaar per scenario.

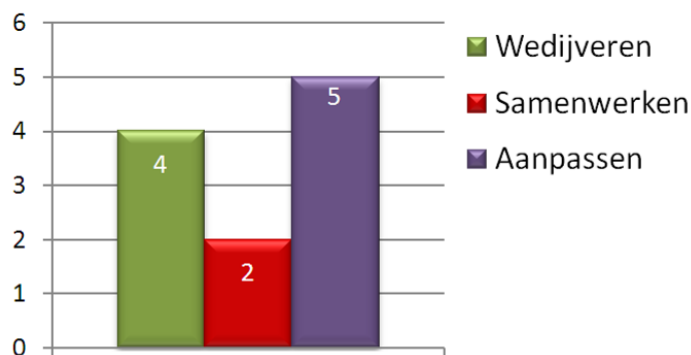
Woningeigenaren kiezen in de scenario's van de gamesimulatie vaak voor verkoop van hun grond (figuur 27). In een aantal gevallen komt stedelijke herverkaveling voor. Opvallend is dat de belegger zich qua keuzeopties hetzelfde gedraagt als de woningeigenaar. In het gedachte-experiment was ingeschat dat de belegger meer bereid zou zijn tot samenwerking in stedelijke herverkaveling.



Figuur 28. Rationaliteiten bij 28 bewonerskeuzes grond verkopen.

De zekerheid van grondverkoop is aantrekkelijk voor woningeigenaren. Het risico van de optie stedelijke herverkaveling vinden veel woningeigenaren erg groot. Zeker als de ontwikkeling niet goed gaat en het verlies werkelijkheid wordt is dit erg veel voor een particulier. Door te verkopen heeft men zekerheid en geen kans op verlies. Een woningeigenaar legt uit dat hij/zij niet gehecht is aan het huis, dit maakt dat verkopen niet moeilijk was. Als woningeigenaar hebben ze een kleine machtpositie. Vaker dan de belegger passen ze zich aan en nemen ze genoegen met lage prijzen en ze kiezen minder bewust voor vermijden van risico's (figuur 28): *“Door voor verkoop te kiezen heb ik geen verlies en geen risico. Dezelfde prijs als ik van de gemeente zou krijgen. Dit is voor mij goed genoeg”*. Als deelnemers geen waardeverlies hebben op hun gronden, waardoor zekerheid minder belangrijk is vragen woningeigenaren wel meer dan de gemeente kan bieden. Woningeigenaren geven aan dat dit voor hen een belangrijke overweging is: *“Zekerheid tot bijna het bedrag van mijn opbrengst met samen stedelijke herverkaveling uitvoeren. Hiermee loop ik geen risico”*. Soms onderhandelt men zelfs meer uit dan bij stedelijke herverkaveling

mogelijk is: *“Wanneer ik zou meewerken aan de stedelijke herverkaveling liep ik een risico op 20.000 verlies of 70.000 winst. Door de verkoop heb ik zekerheid van 45.000. Dit is bovendien 5.000 meer dan de gemeente wilde betalen voor de grond”.*



Figuur 29. Rationaliteiten bij 8 bewonerskeuzes stedelijke herverkaveling.

Woningeigenaren die kiezen voor stedelijke herverkaveling doen dit uit wedijverige motieven, uit samenwerkingsdrang of omdat ze gedwongen worden door de wet (figuur 29). Sommige woningeigenaren voelen zich verantwoordelijk voor het gebied. Met stedelijke herverkaveling krijgen we samen een vitaal gebied. Men voelt zich gehecht aan de buurt: *“Ik ben gehecht aan mijn huis, dus ik wil het niet verkopen. Hierom kies ik voor stedelijke herverkaveling”.* Door samen te werken hebben ze een kans op hoge winst. Dit is aantrekkelijk: *“Mijn eerste keuze was om de grond te verkopen, uiteindelijk lukte het niet om overeenstemming te bereiken met de partijen. Derhalve heb ik gekozen voor het risico van stedelijke herverkaveling. Uiteindelijk weegt de kans op opbrengst op tegen het mogelijke verlies”.* In scenario 4 worden woningeigenaren in vier gevallen gedwongen door de wet: *“Uiteindelijk ben ik uit vrije wil meegegaan in stedelijke herverkaveling. Anders werd ik hier toch toe gedwongen aangezien ik niet kon verkopen aan een andere partij”.*

5.4 Conclusie

Een eerste doel van de gamesimulatie is geweest te kijken welke rol rationaliteiten spelen bij gedragskeuzes en in hoeverre dit wordt beïnvloed door waardeverlies of een regeling voor stedelijke herverkaveling. Door te kijken naar motivaties van gedrag ontstaat een beter beeld op welke basis partijen keuzes maken. Alle rollen hebben verschillende opties, waarbij verschillende vormen (of combinaties) van rationaliteit een rol spelen. In de gamesimulatie komt dit naar voren middels de motivatie voor de keuzes die deelnemers maken en noteren op hun persoonlijke formulier (een formulier tijdens de gamesimulatie).

In de simulatie gaat het om de keuzes die participanten maken over:

- wel of niet handelen op basis van maximalisatie van eigenbelang (wedijveren);
- wel of niet handelen met voorkeur voor zekerheid (vermijden);

- wel of niet meewegen van belangen van andere partijen (aanpassen);
- wel of niet handelen op basis van wederkerige samenwerking (samenwerken);

De keuze van de neoklassieke economen om de laatste jaren het gedrag van de homo economicus niet op het niveau van het individu te bekijken lijkt een goede. Meer rationaliteiten lijken een rol te spelen in het onderhandelingsgedrag van de verschillende partijen op de grondmarkt. Wedijveren is weliswaar de meest voorkomende rationaliteit in het onderhandelen. Ook vermijden van teveel risico's speelt een grote rol bij alle betrokken partijen. Voorbeelden van aanpassend en samenwerkend gedrag zijn aanwezig in de gamesimulatie. Zeker het gedrag van gemeenten en woningeigenaren wordt door veel meer bepaald dan wedijveren.

Hoofddoel van de gamesimulatie is inzichtelijk maken hoe betrokken particuliere, private en publieke partijen reageren in een gebiedsontwikkelingsproces met mogelijke stedelijke herverkaveling en wat dit betekent voor concreet gedrag in het ontwikkelingsproces. Subdoel is het meten van invloed van waardeverlies op het gedrag in het ontwikkelingsproces. Maakt dit kleine grondeigenaren meer bereid tot samenwerking of ontwikkelaars en gemeenten meer bereid tot koop van grond. Een ander subdoel is nagaan wat de effecten van wetgeving zijn op het gedrag van actoren. Zorgt een regeling stedelijke herverkaveling, waardoor een onwillige grondeigenaar kan worden gedwongen om samen te werken in stedelijke herverkaveling voor een andere afweging tussen risico en rendement in de simulatie? In de gamesimulatie komt dit naar voren middels de motivatie voor de keuzes die deelnemers maken en noteren op hun persoonlijke formulier (een formulier tijdens de gamesimulatie).

Dit vertaalt zich *in* de keuzes die participanten in de simulatie maken over:

- grond houden dan wel verkopen aan gemeente, andere projectontwikkelaars die al wel/geen grond hebben;
- wel of geen grond (bij)kopen;
- wel of geen samenwerking door stedelijke herverkaveling aangaan met anderen;

Gemeenten en ontwikkelaars kiezen vaak voor stedelijke herverkaveling. Voor beleggers en woningeigenaars is het verkopen van het grondeigendom de eerste keuze. Stedelijke herverkaveling komt voor in situaties waarbij grondeigenaren waardeverlies hebben als ze niets doen en bij situaties waarbij ze dit waardeverlies niet hebben. Het waardeverlies voor grondeigenaren lijkt daarmee niet direct een voorwaarde om voor stedelijke herverkaveling te kiezen. Stedelijke herverkaveling is de uitkomst in situaties zonder stedelijke herverkavelingregeling en met een stedelijke herverkavelingregeling. Ook zonder wetgeving kan stedelijke herverkaveling een geschikt alternatief zijn. Wel is het zo dat de

oorspronkelijke (kleine) grondeigenaren vaker bij stedelijke herverkaveling zijn betrokken in een situatie met een herverkavelingsregeling. Dit betekent niet per definitie dat de meerwaarde van een wettelijke regeling daarmee als stok achter de deur onbelangrijk lijkt te zijn. Ook is de gamesimulatie gesimuleerd met een beperkt aantal grondeigenaren. Met meer grondeigenaren is een herverkavelingsregeling waarschijnlijk meer gewenst.

Een andere constatering is dat stedelijke herverkaveling het meest voor de hand ligt in gebieden met ontwikkelaars en professionele vastgoedpartijen en geen of een beperkt aantal kleine grondeigenaren. De kleine grondeigenaren zoals bewoners en beleggers vinden stedelijke herverkaveling niet automatisch aantrekkelijk. De inschatting van het risico is erg bepalend. De risico's voor stedelijke herverkaveling vinden ze erg groot en wellicht speelt ook gewoontegedrag mee. In de gamesimulatie was voor de ontwikkelaars veel bestedingsruimte beschikbaar om kleine grondeigenaren uit te kopen. In het geval dat dit voor ontwikkelaars geen of minder een optie was zouden kleine grondeigenaren wellicht meer bereid zijn tot stedelijke herverkaveling. De lagere betrokkenheid van kleine (particuliere) grondeigenaren maakt stedelijke herverkaveling als ontwikkelstrategie niet per definitie onaantrekkelijk. In Spanje is de betrokkenheid immers ook laag. In veel gevallen vindt de stedelijke herverkaveling plaats met beide ontwikkelaars. Het lukt de kleinere ontwikkelaar zonder grond vaak om zich in te kopen in het gebied. Voor beide ontwikkelaars is samen ontwikkelen een goede kans op opbrengsten en een te overzien risico. Stedelijke herverkaveling lijkt daarmee meer concurrentie tussen ontwikkelaars te kunnen bewerkstelligen.

6. Conclusie

In dit hoofdstuk wordt een antwoord geformuleerd op de centrale vraag. Ook is er ruimte voor reflectie en worden aanbevelingen voor vervolgonderzoek geformuleerd.

6.1 Conclusie

Aanleiding voor dit onderzoek is het groeiende besef dat onderhandelingsgedrag een cruciale rol speelt bij gebiedsontwikkelingen, zeker nu de planningsopgave veel complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen bevat. Binnenstedelijke herstructurering komt op veel plekken moeizaam van de grond. Redenen hiervoor zijn versnipperd grondeigendom en hoge verwervingskosten. Het instrument van stedelijke herverkaveling zou kunnen zorgen voor meer betrokkenheid van betrokken partijen in de gebiedsontwikkeling. Meerdere (kleine) ontwikkelaars zouden gemakkelijker samen kunnen deelnemen aan één gebiedsontwikkeling en ook kleine particuliere grondbezitters zouden beter betrokken kunnen worden bij de gebiedsontwikkeling. Als centrale vraag is geformuleerd:

Welke rationaliteiten zijn bepalend in het onderhandelingsgedrag van betrokken partijen in een binnenstedelijke gebied met stedelijke herverkaveling als mogelijke ontwikkelstrategie en in hoeverre beïnvloedt dat de mogelijkheden voor het planologische instrument van stedelijke herverkaveling?

6.1.1 Aanbevelingen voor de praktijk

Bij stedelijke herverkaveling dragen de grondeigenaren de beschikkingsmacht over hun eigendomsrechten in grond en vastgoed tijdelijk over. Na afloop van de planrealisatie krijgen de oorspronkelijke eigenaren eigendomsrechten toegewezen gelijk aan hun oorspronkelijke aandeel of worden zij gecompenseerd voor het verlies van eigendomsrechten. Indien een deel van de eigenaren niet mee wil werken wordt de overdracht wettelijk afgedwongen.

Stedelijke herverkaveling kan een succesvolle strategie zijn om lastige eigendomssituaties bij binnenstedelijke transformaties en versnipperd grondeigendom te doorbreken. Door het instrument kan worden bijgedragen aan sterke binnenstedelijke gebieden en kan de geplaagde bouwsector een impuls krijgen. Ook bij (kleine) stadsrandgebieden is het instrument kansrijk. Het is de moeite waard de mogelijkheden van het instrument verder te verkennen. Stedelijke herverkaveling kan een oplossing zijn voor kleinschalige gebieden waarbij professionele vastgoedpartijen (ontwikkelaars en gemeenten) het overgrote deel van het grondeigendom in handen hebben en geen of een beperkt aantal kleine grondeigenaren (beleggers en woningeigenaren). Het is een aantrekkelijke manier om in een gebiedsontwikkeling samen met verschillende publieke, private en particuliere partijen op te trekken. Moeizame onderhandelingen over kostenbijdragen kunnen worden doorbroken.

Draagvlak in het gebied is een voorwaarde voor succes. Vooral voor professionele partijen (gemeenten en ontwikkelaars) met veel ervaring op de grondmarkt is het interessant. Ook al zijn er grote verschillen tussen de partijen. Voor de gemeente is het realiseerbaar, is er behoefte aan en brengt stedelijke herverkaveling minder risico's met zich mee. Ook kan de gemeente goed de verbindende rol spelen tussen de verschillende partijen. Het wordt makkelijker om meer professionele partijen bij een gebiedsontwikkeling te betrekken. Voor ontwikkelaars wordt het eenvoudiger om met een kleinere grondportefeuille deel te nemen vanaf het begin van het gebiedsontwikkelingsproces. Stedelijke herverkaveling lijkt daarmee te kunnen bijdragen aan meer concurrentie tussen (kleine) ontwikkelaars/bouwers.

Voor woningeigenaren en kleine beleggers is deelname aan stedelijke herverkaveling niet vanzelfsprekend. Het zichzelf organiseren van eigenaren in het opzetten van stedelijke herverkaveling ligt minder voor de hand. Net als in Spanje en Duitsland komt uitkopen van woningeigenaren en beleggers voor. In de gamesimulatie kozen woningeigenaren en beleggers ook vaak voor verkoop van hun grond. In Nederland hebben beleggers en woningeigenaren een lange traditie van een weinig actieve betrokkenheid bij gebiedsontwikkelingen. Dit heeft geleid tot allerlei gewoontes bij deze partijen. Bij het denken over stedelijke herverkaveling is het daarom goed in het oog te houden dat deze gewoonten niet per direct heel anders zullen zijn. De risico's voor stedelijke herverkaveling en onbekendheid zijn voor kleine grondeigenaren erg groot. Voor veel kleine eigenaren is het erg ingrijpend (grote financiële investering en investering van tijd en energie) en lastig voorstelbaar. Voordelen worden pas zichtbaar op de lange termijn. Daarbij kan in de praktijk ook spelen dat meedoen en meebetalen financieel niet mogelijk is. De andere kant is dat uit de gamesimulatie het beeld komt dat er wel degelijk meer van dit type partijen zijn die een actievere rol zouden willen hebben bij gebiedsontwikkeling dan nu gebruikelijk is. Er zijn woningeigenaren en beleggers bereid te participeren in stedelijke herverkaveling. Dit zou in de Nederlandse situatie gunstig kunnen zijn voor kleine bouwbedrijven en een stimulator voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De lagere betrokkenheid van kleine (particuliere) grondeigenaren maakt stedelijke herverkaveling als ontwikkelstrategie niet per definitie onaantrekkelijk. Zeker in Spanje is de betrokkenheid immers ook laag.

Stedelijke herverkaveling kan een aantrekkelijke optie zijn zonder stedelijke herverkavelingregeling en met een stedelijke herverkavelingregeling. Dit is lijn met de situatie in Spanje en Duitsland waar dwang ook vaak niet nodig is. Dit betekent niet per definitie dat de meerwaarde van een wettelijke regeling daarmee als stok achter de deur onbelangrijk lijkt te zijn. Ook is in de gamesimulatie gesimuleerd met een beperkt aantal grondeigenaren. Met meer grondeigenaren is een herverkavelingsregeling waarschijnlijk meer gewenst. Voorwaarde is voor partijen een zekere financiële en procesmatige zekerheid en dat er waardecreatie door de ontwikkeling kan ontstaan. In de praktijk zal het vaststellen

van waardecreatie voor deelnemende partijen lastig zijn. Door maakt dat gebieden moeilijk af te bakenen zullen zijn. Wetgeving van stedelijke herverkaveling zorgt ervoor dat oorspronkelijke individuele grondeigenaren vaker ‘binnenboord’ blijven. Oorspronkelijke (kleine) grondeigenaren vaker bij stedelijke herverkaveling zijn betrokken in een situatie met een herverkavelingsregeling of bij een wettelijke regeling genoeg nemen met een lagere prijs als in een scenario zonder wetgeving. Stedelijke herverkaveling komt voor in situaties waarbij grondeigenaren waardeverlies hebben als ze niets doen en bij situaties waarbij ze dit waardeverlies niet hebben. Het waardeverlies voor grondeigenaren lijkt daarmee niet direct een voorwaarde om voor stedelijke herverkaveling te kiezen. Sowieso zal het waarborgen van zekerheid in financiële en procesmatige zin en het optimaliseren van vertrouwen in de vormgeving van het instrument veel aandacht moeten krijgen. Het is goed om te beseffen dat stedelijke herverkaveling niet een oplossing is voor alle gebieden.

6.1.2 Teruqkoppeling naar de wetenschappelijke theorie

Vanuit de economische theorie wordt al eeuwenlang onderzocht op welke manier individuen keuzes maken. Het gangbare mensbeeld is dat van de homo economicus (volledig rationeel acterende beslisser). In de afgelopen jaren is in de gedragseconomie ook het mensbeeld van de homo psychologicus en homo sociologicus opgekomen (beslisser is cognitief beperkt en sociale invloeden spelen een rol). Uitgewerkt naar vormen van onderhandelingsgedrag kan het individu streven naar winstmaximalisatie van eigenbelang (wedijveren), voorkeur hebben voor zekerheid (vermijden), anderen willen helpen (aanpassen) en beslissen op basis van wederzijdse intenties (samenwerken). Combinaties van rationaliteiten zijn ook mogelijk.

De keuze van de neoklassieke economen om sinds de laatste jaren het gedrag van de homo economicus niet op het niveau van het individu te bekijken lijkt een goede. Binnen de neoklassieke economie past het om te verwachten dat een assertieve keuze voor ‘wedijveren’ de meest belangrijke (en mogelijk enige) rationaliteit in het onderhandelen zal zijn. Hoewel wedijveren inderdaad de meest voorkomende rationaliteit is, spelen meer rationaliteiten een rol in het onderhandelingsgedrag van de verschillende partijen op de grondmarkt. Partijen hebben meerdere doelen voor ogen dan alleen een verlangen naar eigen genot. Het gedrag is daarmee niet irrationeel. Sociale overwegingen en emoties spelen mee. Ook passief vermijden van teveel risico’s is voor alle partijen, in het bijzonder bij beleggers en woningeigenaren, vaak doorslaggevend. Daarnaast komt in de gamesimulatie het beeld naar voren dat ook belangen van anderen worden meegewogen. Er zijn voorbeelden van aanpassend en samenwerkend gedrag aanwezig in de uitgevoerde gamesimulatie. Zeker het gedrag van gemeenten wordt naast wedijverend gedrag door samenwerkend gedrag bepaald. Als geen andere partij zijn gemeenten bereid tot samenwerken. Bij woningeigenaren staat het vermijden van risico en het hebben van

zekerheid voorop. De aannamen van de gedragseconomische theorie hoeven hiermee niet verworpen te worden.

6.2 Reflectie

Geen enkel onderzoek is perfect. Ook dit onderzoek is niet perfect gelopen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de beperkingen van dit onderzoek. Het doel van de paragraaf is om expliciet te maken welke sterke en zwakke kanten de onderzoeker in het onderzoek herkent.

Validiteit

Validiteit heeft te maken met de geldigheid van het onderzoek. Wat betreft de interne validiteit van dit onderzoek zijn er enkele beperkingen. In dit onderzoek zijn bepaalde factoren meegenomen die een rol kunnen spelen bij onderhandelingsgedrag. De operationalisering van rationaliteiten had anders kunnen zijn. Gezien de veelheid aan aspecten en zaken die daarmee samenhangen, kan hier ook een andere afweging in worden gemaakt. De aannames over payoffs zouden ook meer op werkelijke gegevens worden gebaseerd. Ook was het beter geweest eerst een testronde te doen, deelnemers in alle scenario dezelfde rol te spelen en achteraf uitgebreider met de deelnemers te reflecteren op de game. In de scriptie is getracht zo goed mogelijk te beargumenteren waarom is gekozen voor de gevolgde strategie.

Achteraf reflecterend op de gekozen methode is een belangrijk voordeel van de simulatie dat het de verschillen tussen actoren in het ontwikkelingsproces laat zien: waar ontwikkelaars, beleggers en bewoners in de praktijk wel eens op één hoop worden gegooid, laat de simulatie zien dat verschillende partijen verschillende belangen hebben. Ook konden de deelnemers proeven aan dit gedrag in een spelsetting. Deze gecontroleerde spelsetting kon worden aangepast in verschillende scenario's. Daarnaast laten de gamesimulaties in het ontwikkelingsproces zien dat interactie tussen actoren belangrijk is en invloed heeft op de uitkomsten ervan. Tegelijkertijd kun je niet voorkomen dat deelnemers op hun eigen manier beslissingen nemen en er hun eigen spel van maken. Het is niet perfect. Hier is getracht zo goed mogelijk mee om te gaan door de game een aantal keer te herhalen.

Achteraf reflecterend hangen de belangrijkste nadelen van gamesimulaties samen met de selectie van deelnemers. De deelnemers waren 45 masterstudenten die verplicht waren deel te nemen aan het experiment sommigen waren minder gemotiveerd (mede ook door het ontbreken van een geldelijke beloning). De opstelling in tafels van vijf personen maakte veel interactie mogelijk maar maakte het verloop ook wat rommeliger in vergelijking tot een sessie in het Nijmegen Decision Lab. Een ander nadeel is dat deze methode niet voorziet in de mogelijkheid van een interview of brainstorm om dóór te vragen op een bepaald thema

en zo een verdiepingsslag te kunnen maken. Gamesimulaties hebben ook praktische nadelen. Er kunnen leereffecten optreden en er is veel voorbereidingstijd nodig om een simulatieomgeving te ontwikkelen en een goede onderzoeksetting te creëren. Daarom zijn gamesimulaties kostbaar. Een simulatie doen is ook risicovol. Het moet allemaal op één dag gebeuren en deelnemers kunnen op het laatste moment niet voorhanden zijn door bijvoorbeeld ziekte.

Proces en verloop

Aan het begin van het onderzoeksproces is een planning opgesteld. Aan de hand van deze planning is dit onderzoek uitgevoerd. Het moment van plaatsvinden van de gamesimulatie stond vast. Doordat het vormgeven van de gamesimulatie in een bepaalde tijdspanne moesten plaatsvinden door externe omstandigheden is het soms lastig geweest om de game goed te ontwerpen.

6.3 Aanbevelingen voor onderzoek

Dit onderzoek naar onderhandelingsgedrag bij stedelijke herverkaveling is vanwege de nieuwheid van het concept van verkennende aard. Het is breed opgezet. Het zou interessant kunnen zijn om onderzoek te doen naar onderhandelingsgedrag bij een concrete ontwikkeling en concrete getallen en partijen uit de praktijk. Praktijkexperimenten kunnen natuurlijk als nadeel hebben dat partijen die heel dichtbij het proces staan mogelijk niet mee willen doen in een gamesimulatie omdat ze dan inzicht moeten geven in hun onderhandelingspositie.

Gamesimulatie is zeker een interessante onderzoeksmethode voor planologen. Het maakt het onderzoeksmethodepalet van planologen meer divers. Een herhaling van deze gamesimulatie zou interessant kunnen zijn omdat studenten natuurlijk een specifieke onderzoeksgroep zijn en studenten zich inleven in de gedragingen van echte partijen. In dit onderzoek zijn veel aannames gedaan over de rationaliteiten bij de verschillende stakeholders. Er kan een meer diepgaand onderzoek worden gedaan naar de rol van omstandigheden in de keuze van rationaliteiten bij een specifieke groep (bijvoorbeeld typen ontwikkelaars).

Gebruikte literatuur

- Adams, D., Sisberry, A., Hutchison N., & Munjoma, T. (2001). Managing Urban Land: The Case for Urban Partnership Zones. In: *Regional studies*, Vol. 35.2 pp. 153-162.
- Adviescommissie Plabeka (2011). *De problemen van vandaag oplossen met de instrumenten van de toekomst*. Advies aan metropoolregio Amsterdam.
- Balcaen, M.A. (2008). *Ultimatum games als kritisch perspectief op de rationele keuzetheorie in de economie*. Masterscriptie. Gent: Universiteit van Gent.
- Baro, J., & De Gendt, L. (2008). *Leidt een economische studie tot de internalisering van de homo economicus hypothese? Een experimentele studie*. Masterscriptie. Gent: Universiteit van Gent.
- Brand, T. (2011). *Onvermijdelijk paternalisme? Een kritische beoordeling van het liberaal paternalisme van Sunstein en Thaler*. Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Berveling, J., Derriks, H., Van de Riet, O., Smit, R., & Storm, M. (2011). *Gedrag in beleid - Met psychologie en gedragseconomie het mobiliteitsbeleid versterken*. Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid / Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Bregman, A.G., & De Wolff, H.W. (2011). *Herverkaveling op Ontwikkelingslocaties*. Onderzoeksinstituut OTB TU Delft & Instituut voor Bouwrecht.
- Bregman, A.G. (2012). *Herverkaveling als instrument voor gebiedsontwikkeling*. ASRE-research paper. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Buitelaar, E. (2008). De juridische en culturele betekenis van grond. In: *AGORA 2008-2*.
- Buitelaar, E., Sorel, N., & Verwest, F. (2008). Krimp vraagt om regionale aanpak woningbouw en sloop. In: *Christen Democratische Verkenningen*, 2008, 104 - 110. ISSN 0167-9155.
- Buitelaar E., Segeren A. (2007). *De grondmarkt voor woningbouwlocaties*. NAI Uitgevers, Rotterdam. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Buitelaar, E., Segeren, A., & Kronbergen, P. (2008). *Stedelijke transformatie en grondeigendom*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Buitelaar, E. (2011). Grenzen aan gemeentelijk grondbeleid: continuïteit en verandering in de rol van gemeenten op de Nederlandse grondmarkt. In: *Ruimte & Maatschappij*, p. 3-20.
- Buitelaar, E., Feenstra, S., Galle, M., Lekkerkerker, J., Sorel, N., & Tennekes, J. (2012). *Vormgeven aan de Spontane Stad: belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Camerer, C.F., Loewenstein, G. (2003). *Behavioral Economics: Past, Present, Future*. in: *Advances in Behavioral Economics*, Princeton University Press.
- Deloitte (2011). Verliezen op grondexploitaties. In: *GREXpert*. nummer 25, oktober 2011.
- Deloitte/TU Delft (2011). *Schuivende panelen. Een visie op gebiedsontwikkeling*. Delft: Deloitte/Praktijkstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- De Roo, G., & Voogd, H. (2007). *Methodologie van Planning: Over processen ter beïnvloeding van de fysieke leefomgeving*. Coutinho, Bussum.
- De Wolff, H. (2003). Nieuw instrument voor stedelijke vernieuwing? Stedelijke herverkaveling. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 9(2), 6-10.

- De Zeeuw, F. (2011). Herverkaveling heeft voordelen. In: *Cobouw*. 20 oktober 2011.
- Donkers, H. (2011). Gebiedsontwikkeling op zijn Valenciaans. In: *Geografie*: p. 33-35.
- Fear, E., & Schmidt, K.M. (2006). The economics of fairness, reciprocity and altruism – experimental evidence and new theories. In: *Handbook of the Economics of Giving, Altruism and Reciprocity*, Volume 1.
- Elsinga, M. (2011). *Is de volkshuisvesting uitgewoond?* Oratie. TU Delft (2011, March 4).
- Geuting, E. (2011). *Marktstructurering als ruimtelijke ordeningsinstrument. Verkenning van drie rechtsarrangementen in de woningmarkt*. Promotieonderzoek. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen, faculteit der Managementwetenschappen/Stec.
- Groetelaers, D. (2004). *Instrumentarium locatieontwikkeling, sturingsmogelijkheden voor gemeenten in een veranderende marktsituatie*. Promotieonderzoek. Delft: TU Delft/ DUP Science.
- Hospers, G.J. (2009a). *Een kleine geografie van het geluk* (inaugural lecture). Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Hospers, G.J. (2009b). *Citymarketing in perspectief*. Lelystad: IVIO-Wereldschool.
- Hovens (2010). *Percepties in binnenstedelijke locatieontwikkelingsnetwerken. De invloed van uiteenlopende percepties van het planvormingsproces bij binnenstedelijke verdichtingsprojecten*. Masterscriptie. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Heukelom, F. (2008). Gedragseconomie een historisch perspectief. In: *ESVisie*, Nijmegen.
- Heukelom, F. (2011). *Behavioral Economics*. The Elgar Companion to Recent Economic Methodology. J. B. Davis and D. W. Hands. Northampton, Edward Elgar, 19-38.
- Janssen-Jansen, L. (2010). *Ontwikkelingsbubbles en planningsdromen. Optimism should be in the nature of planners, but over-optimism is a dead end street*. Pre-advies voor de BNSP en de Minister van Ruimte. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam
- Kahneman, D., Knetsch, J.L., & Thaler, R.H. (1991). Anomalies The Endowment Effect, Loss Aversion, and Status Quo Bias. In: *Journal of Economic Perspectives*, Volume 5. Nr 1.
- Kadaster (2010). *Stedelijke herverkaveling met de WILG: Kansrijk?* Kadaster directie Rechtszekerheid; Ruimte& Advies.
- Kop, K. (2006). *Het Valenciaanse model vertaald naar Nederlandse projecten (planning en financiering)*. Achtergrondinformatie, 24 (4). Delft: OTB/TU Delft.
- Knol, M., & Savelkoul, H. (2009). Kredietcrisis en grondbeleid. In: *Real Estate Magazine*, Vo. 62, p. 44-46.
- Lahmor-Van der Maarel, S. (2010) *Gemeentelijk grondbeleid in een actuele context. Onderzoek naar de gevolgen van de economische crisis en de Grondexploitatiewet op het gemeentelijk grondbeleid*. Scriptie. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Luth, H.A.L. (2010). *Behavioural Economics in Consumer Policy The Economic Analysis of Standard Terms in Consumer Contracts Revisited*. PhD Thesis. Erasmus University Rotterdam.
- Loesberg, L.H.M.J. (2012). *Sturen op haalbaarheid en relatie Interventies om disfunctionele conflicten bij Publiek Private Samenwerking in ruimtelijke ontwikkelingsprojecten te voorkomen*. Promotieonderzoek. Delft: TU Delft.
- Li, L., X. Li (2007). Land readjustment: An Innovative Urban Experiment in China. In: *Urban*

Studies, vol. 44 nr. 1, pp. 81-88

Meijer, S. (2009). *The organisation of transactions. Studying supply networks using gaming simulation*. Proefschrift Wageningen Universiteit.

Needham, B. (2005). *Een andere marktwerking*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Needham, B., & Geuting, E. (2006). *Afschaffing van het zelfrealisatiebeginsel*. Economische effecten, Nijmegen: Radboud Universiteit.

Needham, B. (2006a). *Inpasbaarheid van het Valenciaanse model in het Nederlands juridisch-planologisch kader, waaronder de nieuwe Grondexploitatiewet*. Achtergrondinformatie, Delft: OTB /TU Delft 24 (4).

Needham, B. (2006b), *Planning, Law and Economics*, London: Routledge.

Needham, B. (2007). *De ruimtelijke ordening gewikt en gewogen*. Afscheidsrede. Nijmegen: Radboud Universiteit.

Nota Grondbeleid (2001). *Op grond van nieuwe zaken*. Ministerie van VROM & Economische Zaken.

Peters, V., Vissers, G., & Heyne, G. (1998). *Validity of games/simulation: a constructive view, Gaming simulation for policy development and organizational change*, ISAGA, 1997, Tilburg, p. 353-359.

Pleijte, M. (2006). Grenzen aan ontwikkelingsplanologie - Een nieuwe aanpak: problemen en oplossingen. In: *TOPOS*, 1, p. 18-21.

Samsura, D.A.A., Van der Krabben, E. Van Deemen, A.M.A. (2010). A game theory approach to the analysis of land and property development processes. In: *Land Use Policy* 27 (2010) 564–578.

Schenk, H. (2010). *Overzicht en analyse van de relevante (inter-)nationale wet- en regelgeving voor het financiële stelsel. Onderzoek in opdracht van de Tijdelijke Commissie Onderzoek Financieel Stelsel, Tweede Kamer der Staten-Generaal*. Faculteit Recht, Economie, Bestuur en Organisatie, Universiteit Utrecht.

Segeren, A., Needham, B., & Groen, J. (2005). *De markt doorgrond*. Rotterdam: NAI Uitgevers, Rotterdam, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

Segeren, A. (2007). *De grondmarkt voor woningbouwlocaties – belangen en strategieën van grondeigenaren*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Mahieu, L. (2011). *Homo economicus of Homo psychologicus, een studie naar de verschillen tussen economen en niet-economen*. Masterscriptie, Tilburg: Universiteit Tilburg.

Muñoz Gielen, D. (2006). *Het Valenciaanse model voor locatieontwikkeling*. Achtergrondinformatie, 24 (4): 5-22. OTB TU Delft.

Muñoz Gielen, D. (2008). Kostenverevening en baatafroming in Engeland, Valencia en Nederland. In: *Rooilijn*, 41 (5): 360-369.

Muñoz Gielen, D. (2009). Flexibiliteit planvorming beïnvloedt tegenprestaties markt. In: *Rooilijn*, 42 (3): 158-167.

Muñoz Gielen, D. (2010). *Capturing value increase in urban redevelopment, A study of how the economic value increase in urban redevelopment can be used to finance the necessary public infrastructure and other facilities*. Sidestone press, Leiden.

Muramatsu, R. (2006). *Emotions in Action An inquiry into the explanation of decision-making*

- in the real economic world*. PhD Thesis. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Onderstal, S. (2010). Gedragseconomie In: *TPEdigitaal*. Amsterdam Jaargang 4 nr. 4 December 2010.
- Prast, H.M. (2003). *Gedragseconomie: De rol van psychologie op financiële markten*. (DNB Onderzoeksrapporten, 62) Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Tiemeijer, W.L., Thomas, C.A., & Prast, H.M. (2009). *De Menselijke Beslisser: Over de Psychologie van Keuze en Gedrag*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- VROM (2001). *Op Grond van Nieuw beleid. Nota Grondbeleid*. VROM: 's Gravenhage.
- VROM (2006). *Nota Ruimte: ruimte voor ontwikkeling / Samenvatting: Deel 4: tekst na parlementaire instemming*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM-raad (2009). *Grond voor kwaliteit*. Den Haag: VROM-raad.
- Van der Krabben, E. (2011). *Gebiedsontwikkeling in zorgelijke tijden. Kan de Nederlandse ruimtelijke ordening zichzelf nog wel bedruipen?* Inaugurele rede. Radboud Universiteit: Nijmegen.
- Van der Krabben, E., & Needham, B. (2009). Stedelijke herverkaveling - Nut en noodzaak van een nieuw instrument voor gemeentelijk grondbeleid. In: *Stedebouw en Ruimtelijke Ordening*, 01/2009, vol. 90, p.52-55.
- Van den Hazel, R., Vaessen, M., & De Wolff, H.W. (2007). *Gemeenschappelijke Private Stedelijke Vernieuwing. Een regeling voor samenwerking tussen eigenaren bij vernieuwing en beheer*. Arnhem: Onderzoeksbureau OTB, Seinpost Adviesbureau.
- Van der Putten, E., De Lint, R., & De Wolff, H. (2004). *Onderzoek naar de mogelijkheden van een regeling voor stedelijke herverkaveling*, in opdracht van Ministerie van VROM.
- Van Exel, J. (2011). *Behavioural Economic Perspectives on Inertia in Travel Decision Making*. PhD thesis. Amsterdam: Vrije Universiteit Amsterdam.
- Van Kranenburg, R. (2011). Strategievorming voor de (kleine) projectontwikkelaar Het strategisch dilemma; kiezen tussen concurreren of samenwerken. Amsterdam School of Real Estate.
- Van Rens, B. (2012). *Kiezen voor duurzaam voedsel. Een gedragseconomisch onderzoek naar beleidsmaatregelen die effectief de consumptie van duurzaam geproduceerd voedsel stimuleren*. Masterscriptie. Wageningen: Wageningen Universiteit.
- Van Witteloostuijn, A. (2010). *Nederland na de Crisis*. Preadviezen Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde 2010. Den Haag: SDU Uitgevers.
- Van Zwam, J. (2010). *Het spel of de knikkers. Een studie naar beleggingsclubs in Nederland*. Masterscriptie. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Vromen, J. (1998). Economen en hun homo economicus: Striptease van een persona non grata. In: *Krisis*, 70(1) 1998, 20-37 (special issue 'De sex appeal van de homo economicus).
- Watertorenberaad (2010). *Werkboek nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling*, Rotterdam.
- Wolters, A., & Verhage, R. (2001). *Concurrentie in corporatieland. Marktwerving als instrument voor verhoging van de efficiëntie*. Delft: DGVH/Nethur publicatie.
- Yu-Hung, & Needham, B. (2007). *Land readjustment in urban areas*, Cambridge Mass: Lincoln Institute of Land Policy.

Bijlage 1: Voorbeeldinstructie gamesimulatie rollen

(Door andere paginaindeling paste de instructie van ontwikkelaar met grond in het echt op 1 pagina. Om het in deze paginaindeling passend te maken zijn kleine aanpassingen gemaakt aan de opmaak. Voor een volledig overzicht van het onderhandelingspel en de gehouden presentatie bij de gamesimulatie neem contact op met auteur).

Onderhandelingen spel 1 Instructie voor ontwikkelaar met grondpositie (L1)

Achtergrondinformatie

In gemeente Honderdduizendstad moet een beslissing worden genomen over het herstructureren van een stedelijk gebied. In dit gebied hebben vier partijen een perceel grond in eigendom: de gemeente, een ontwikkelaar met een grondpositie, een woningeigenaar en een belegger. Ook is er een ontwikkelaar die misschien een grondpositie wil verwerven. Je speelt één van deze vijf partijen die een keuze maakt over zijn/haar rol bij de herstructurering. Door onbekende marktontwikkelingen in de toekomst ontstaat een kans op verlies en een kans op opbrengst. Je kunt samenwerken, niet samenwerken, risico nemen of op zekerheid spelen. Ook kun je beslissen om niets te doen. Je bent tijdens de onderhandelingsronde vrij om met alle partijen te praten/onderhandelen. *Belangrijk:*

- Pas als alle grondeigenaren stedelijke herverkaveling samen willen uitvoeren kan dit worden uitgevoerd.
- Je hebt 150.000 besteedbaar vermogen. Waardeverlies van bezittingen ontstaat doordat het projectgebied in slechte staat van onderhoud is.

Opdracht



Instructie bovenstaande opties (lees niet verder als je nog geen keuze hebt gemaakt)

Nr. 1: Je kunt niets doen en het waardeverlies van bezittingen incasseren. Je resultaat staat beschreven in optietabel.

Nr. 2: Je hebt één perceel in eigendom. Dit kun je proberen te verkopen door een geschikte

prijs overeen te komen via de onderhandelingskaart. Aan gemeente kun je altijd verkopen voor 50.000. Je resultaat is je overeenkomstprijs.

Nr. 3: Je kunt besluiten de grond in eigendom zelf te ontwikkelen. Je resultaat staat beschreven in optietabel.

Nr. 4: Je kunt proberen samen stedelijke herverkaveling uit te voeren. Dit kan alleen als alle grondeigenaren willen. Je mag andere deelnemers overtuigen. Geef bij gemeente aan dat je deze optie wilt. Je resultaat staat in optietabel.

Nr. 5: Je hebt 150.000 besteedbaar vermogen waarmee je kunt proberen grond te kopen door een geschikte prijs overeen te komen via de onderhandelingskaart en daarna zelf ontwikkelen. Vul de overeenkomstprijs in in de formule en je weet je resultaat (zie hieronder een rekenvoorbeeld).

Nr. 6: Je hebt 150.000 besteedbaar vermogen waarmee je kunt grond proberen te kopen door een geschikte prijs overeen te komen via bijgevoegde onderhandelingskaart en daarna samen stedelijke herverkaveling uitvoeren (kan alleen als alle grondeigenaren meewerken). Vul de overeenkomstprijs in in de formule in en je weet je resultaat.

Rekenvoorbeeld optie 5: bij overeenkomstprijs 65.000 en 55.000	50% kans op verlies van: $200.000 + (2 \times (65.000 + 55.000)) =$ $200.000 + (2 \times 120.000) =$ 440.000 verlies	50% kans op opbrengst van: $450.000 + (65.000 + 55.000) =$ 570.000 opbrengst
--	---	--

Aan het einde van deze ronde word je gevraagd je motivatie bij de gekozen optie te beschrijven in het bijgevoegde persoonlijke formulier. De gemeente vult ook het groepsformulier in. Na deze ronde zal worden doorgedraaid zodat je de volgende ronde met nieuwe spelers en een nieuwe rol begint.

Als je tijdens het experiment vragen hebt, dan kun je je hand opsteken en zal één van ons naar je toe komen om te helpen. Bedankt en veel plezier!

Onderhandelingen spel 1

Persoonlijk formulier ontwikkelaar met grondpositie (L1)

Tafelgroep _____

Naam _____

1. Omcirkel het nummer van de gekozen optie
2. Indien van toepassing, vul de gekochte of verkochte percelen in met hun prijs en vul de formule in.

Ontwikkelaar met grondpositie (L1)														
Nr	Optie	Totaal resultaat												
1	Niets doen	Verlies van 75.000												
2	Grond verkopen	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Verkocht aan</th> <th style="width: 40%;">Prijs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Verkocht aan	Prijs										
Verkocht aan	Prijs													
3	Zelf ontwikkelen	50% verlies van 200.000 50% opbrengst van 450.000												
4	Stedelijke herverkaveling uitvoeren	50% verlies van 100.000 50% opbrengst van 400.000												
5	Grond kopen en daarna zelf ontwikkelen	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Gekocht van</th> <th style="width: 40%;">Prijs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal gekocht</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 50% kans verlies van 200.000 + (2 x _____) 50% kans opbrengst van 450.000 + (1 x _____) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____ </td> </tr> </tbody> </table>	Gekocht van	Prijs					Totaal gekocht		50% kans verlies van 200.000 + (2 x _____) 50% kans opbrengst van 450.000 + (1 x _____)		50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____	
Gekocht van	Prijs													
Totaal gekocht														
50% kans verlies van 200.000 + (2 x _____) 50% kans opbrengst van 450.000 + (1 x _____)														
50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____														
6	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Gekocht van</th> <th style="width: 40%;">Prijs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal gekocht</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 50% kans verlies van 100.000 + (1 x _____) 50% kans opbrengst van 400.000 + (1 x _____) </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____ </td> </tr> </tbody> </table>	Gekocht van	Prijs					Totaal gekocht		50% kans verlies van 100.000 + (1 x _____) 50% kans opbrengst van 400.000 + (1 x _____)		50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____	
Gekocht van	Prijs													
Totaal gekocht														
50% kans verlies van 100.000 + (1 x _____) 50% kans opbrengst van 400.000 + (1 x _____)														
50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____														

Wat was je motivatie om deze optie te kiezen? Waarom? Was dit ook je eerste keuze?

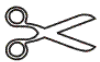
Onderhandelingskaart spel 1
Grond kopen van belegger (H1)

Tafelgroep _____

Naam _____

Doe een bod door je rol als bidder in vullen onder 'Rol bidder' en een prijs onder 'Geboden prijs'. De aanbieder van grond kan een tegenbod doen door zijn haar naam onder 'Rol bidder' te zetten en een nieuwe prijs onder 'Geboden prijs'. Hij of zij geeft het papier terug aan de ander. Is er een akkoord schrijf de overeengekomen prijs onderaan in de tabel op. Succes!

Bod	Rol bidder	Geboden prijs
1 ^e bod		
2 ^e bod		
3 ^e bod		
4 ^e bod		
5 ^e bod		
Overeengekomen prijs:		



Onderhandelingskaart spel 1
Grond kopen van woningeigenaar (H2)

Tafelgroep _____

Naam _____

Doe een bod door je rol als bidder in vullen onder 'Rol bidder' en een prijs onder 'Geboden prijs'. De aanbieder van grond kan een tegenbod doen door zijn haar naam onder 'Rol bidder' te zetten en een nieuwe prijs onder 'Geboden prijs'. Hij of zij geeft het papier terug aan de ander. Is er een akkoord schrijf de overeengekomen prijs onderaan in de tabel op. Succes!

Bod	Rol bidder	Geboden prijs
1 ^e bod		
2 ^e bod		
3 ^e bod		
4 ^e bod		
5 ^e bod		
Overeengekomen prijs:		

Onderhandelingen spel 1

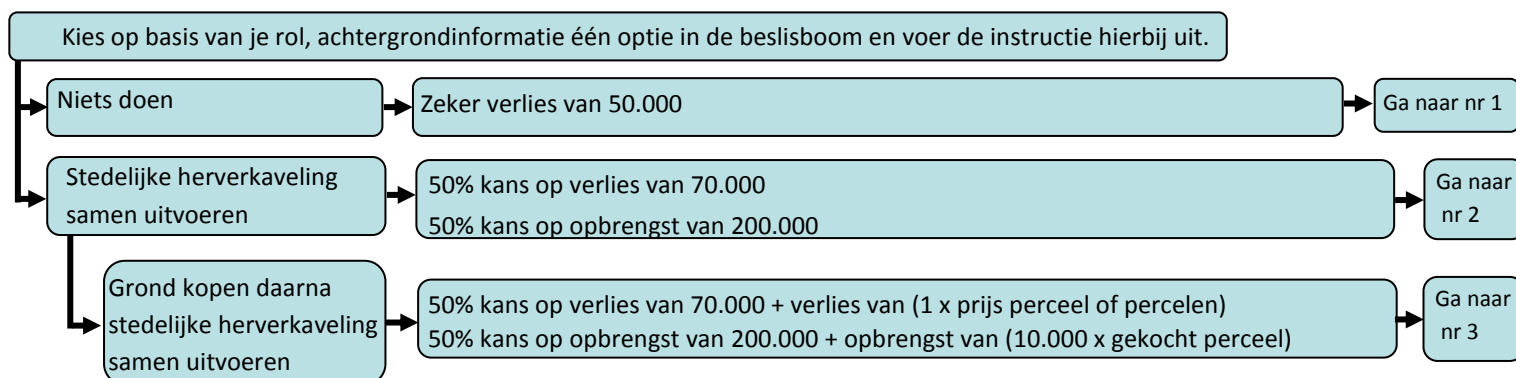
Instructie voor gemeente (M)

Achtergrond informatie

In gemeente Honderdduizendstad moet een beslissing worden genomen over het herstructureren van een stedelijk gebied. In dit gebied hebben vier partijen een perceel grond in eigendom: de gemeente, een ontwikkelaar met een grondpositie, een woningeigenaar en een belegger. Ook is er een ontwikkelaar die misschien een grondpositie wil verwerven. Je speelt één van deze vijf partijen die een keuze maakt over zijn/haar rol bij de herstructurering. Door onbekende marktontwikkelingen in de toekomst ontstaat een kans op verlies en een kans op opbrengst. Je kunt samenwerken, niet samenwerken, risico nemen of op zekerheid spelen. Ook kun je beslissen om niets te doen. Je bent tijdens de onderhandelingsronde vrij om met alle partijen te praten/onderhandelen. *Belangrijk:*

- Pas als alle grondeigenaren stedelijke herverkaveling samen willen uitvoeren kan dit worden uitgevoerd.
- Waardeverlies van bezittingen ontstaat doordat het projectgebied in slechte staat van onderhoud is.

Opdracht



Instructie bovenstaande opties (lees niet verder als je nog geen keuze hebt gemaakt)

Nr. 1: Je kunt niets doen en het waardeverlies van bezittingen incasseren. Je resultaat staat in bovenstaande optietabel beschreven.

Nr. 2: Je kunt proberen samen stedelijke herverkaveling uit te voeren. Dit kan alleen als alle grondeigenaren willen. Je mag anderen proberen te overtuigen tot samenwerking. De ontwikkelaars hebben ook een optie om zelf te ontwikkelen. Dit levert een hoger risico op. Je resultaat staat hierboven beschreven in bovenstaande optietabel.

Nr. 3: Je kunt grond proberen te kopen en daarna samen stedelijke herverkaveling uitvoeren. Als gemeente bied je altijd een prijs van 50.000. Vul de overeenkomstprijs in in de formule in en je weet je resultaat.

Rekenvoorbeeld optie 3: bij overeenkomstprijs 50.000 en 50.000	50% kans op verlies van: 70.000 + verlies van (50.000+50.000) = 170.000 verlies	50% kans op opbrengst van: 200.000 + opbrengst van (10.000 x 2) = 220.000 opbrengst
--	---	---

Aan het einde van deze ronde word je gevraagd je motivatie bij de gekozen optie te beschrijven in het bijgevoegde persoonlijke formulier. De gemeente vult ook het groepsformulier in. Na deze ronde zal worden doorgedraaid zodat je de volgende ronde met nieuwe spelers en een nieuwe rol begint. Als je tijdens het experiment vragen hebt, dan kun je je hand opsteken en zal één van ons naar je toe komen om te helpen. Bedankt!

Onderhandelingen spel 1

Persoonlijk formulier gemeente (M)

Tafelgroep_____

Naam_____

1. Omcirkel het nummer van de gekozen optie
2. Indien van toepassing, vul de gekochte of verkochte percelen in met hun prijs en vul de formule in.

Gemeente (M1)																
Nr	Optie	Resultaat														
1	Niets doen	Verlies van 50.000														
2	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	50% kans verlies van 70.000 50% kans opbrengst van 200.000														
3	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	<table><tr><th>Gekocht van</th><th>Prijs</th></tr><tr><td></td><td>50.000</td></tr><tr><td></td><td>50.000</td></tr><tr><td></td><td>50.000</td></tr><tr><td></td><td>50.000</td></tr><tr><td>Totaalprijs prijs perceel/percelen</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">50% kans verlies van 70.000 + (1 x _____) <i>totaalprijs</i> 50% kans opbrengst van 200.000 + (10.000 x __) <i>aantal perceel/percelen</i> 50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____</td></tr></table>	Gekocht van	Prijs		50.000		50.000		50.000		50.000	Totaalprijs prijs perceel/percelen		50% kans verlies van 70.000 + (1 x _____) <i>totaalprijs</i> 50% kans opbrengst van 200.000 + (10.000 x __) <i>aantal perceel/percelen</i> 50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____	
Gekocht van	Prijs															
	50.000															
	50.000															
	50.000															
	50.000															
Totaalprijs prijs perceel/percelen																
50% kans verlies van 70.000 + (1 x _____) <i>totaalprijs</i> 50% kans opbrengst van 200.000 + (10.000 x __) <i>aantal perceel/percelen</i> 50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____																

Wat was je motivatie om deze optie te kiezen? Waarom? Was dit ook je eerste keuze?

Onderhandelingen spel 1

Groepsformulier ingevuld door gemeente

Tafelgroep _____

Namen	Rollen
1.	Gemeente
2.	Ontwikkelaar met grondpositie
3.	Ontwikkelaar zonder grondpositie
4.	Belegger
5.	Woningeigenaar

Rollen	Gekozen optie	Totaal resultaat
Gemeente		
Ontwikkelaar met grondpositie		
Ontwikkelaar zonder grondpositie		
Belegger		
Woningeigenaar		

Voorbeeld 1. Gemeente

Gekozen optie: 2

Totaal resultaat: 50% op verlies van...
50% op opbrengst van...

Voorbeeld 2. Ontwikkelaar zonder grondpositie

Gekozen optie: 1

Totaal resultaat: 0

Onderhandelingen spel 1

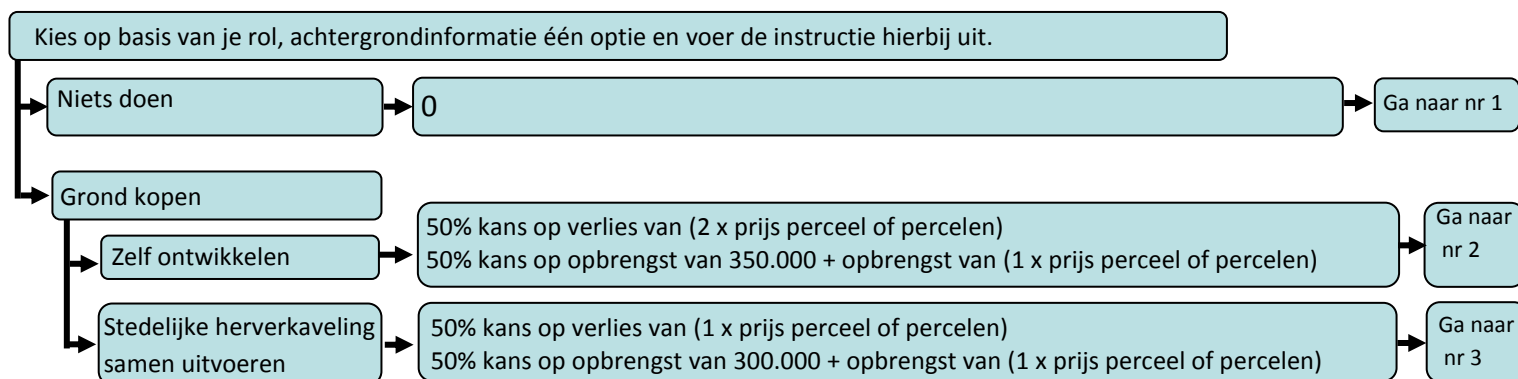
Instructie voor ontwikkelaar zonder grondpositie

Achtergrond informatie

In gemeente Honderdduizendstad moet een beslissing worden genomen over het herstructureren van een stedelijk gebied. In dit gebied hebben vier partijen een perceel grond in eigendom: de gemeente, een ontwikkelaar met een grondpositie, een woningeigenaar en een belegger. Ook is er een ontwikkelaar die misschien een grondpositie wil verwerven. Je speelt één van deze vijf partijen die een keuze maakt over zijn/haar rol bij de herstructurering. Door onbekende marktontwikkelingen in de toekomst ontstaat een kans op verlies en een kans op opbrengst. Je kunt samenwerken, niet samenwerken, risico nemen of op zekerheid spelen. Ook kun je beslissen om niets te doen. Je bent tijdens de onderhandelingsronde vrij om met alle partijen te praten/onderhandelen. *Belangrijk:*

- Pas als alle grondeigenaren stedelijke herverkaveling samen willen uitvoeren kan dit worden uitgevoerd.
- Je hebt 120.000 besteedbaar inkomen. Waardeverlies van bezittingen ontstaat doordat het projectgebied in slechte staat van onderhoud is.

Opdracht



Instructie bovenstaande opties (lees niet verder als je nog geen keuze hebt gemaakt)

Nr. 1: Als je niets doet maakt het voor jou verder niet uit. Je resultaat staat beschreven in bovenstaande optietabel.

Nr. 2: Je hebt 120.000 besteedbaar vermogen waarmee je kunt proberen te kopen door een geschikte prijs overeen te komen via bijgevoegde onderhandelingskaart en daarna zelf ontwikkelen. Vul de overeenkomstprijs in in de formule en je weet je resultaat.

Nr. 3: Je hebt 120.000 besteedbaar vermogen waarmee je kunt proberen grond te kopen door een geschikte prijs overeen te komen via bijgevoegde onderhandelingskaart en daarna samen stedelijke herverkaveling uitvoeren. Deze optie kan alleen als alle grondeigenaren willen. Je mag anderen proberen te overtuigen tot samenwerking. Vul de overeenkomstprijs in in de formule en je weet je resultaat.

Rekenvoorbeeld optie 2: bij overeenkomstprijs 55.000 en 65.000	50% kans op verlies van: $2 \times (55.000 + 65.000) =$ $2 \times 120.000 =$ 240.000 verlies	50% kans op opbrengst van: $350.000 + (55.000 + 65.000) =$ 470.000 opbrengst
--	---	--

Aan het einde van deze ronde word je gevraagd je motivatie bij de gekozen optie te beschrijven in het bijgevoegde persoonlijke formulier. De gemeente vult ook het groepsformulier in. Na deze ronde zal worden doorgedraaid zodat je de volgende ronde met nieuwe spelers en een nieuwe rol begint. Als je tijdens het experiment vragen hebt, dan kun je je hand opsteken en zal één van ons naar je toe komen om te helpen. Bedankt!

Onderhandelingen spel 1

Persoonlijk formulier ontwikkelaar zonder grondpositie (L2)

Tafelgroep _____

Naam _____

1. Omcirkel het nummer van de gekozen optie
2. Indien van toepassing, vul de gekochte of verkochte percelen in met hun prijs en vul de formule in.

Ontwikkelaar zonder grondpositie (L2)		
Nr	Optie	
1	Niets doen	0
2	Grond kopen en daarna zelf ontwikkelen	Gekocht van
		Prijs
		Totaalprijs perceel/percelen
		50% kans verlies van (2 x _____) 50% kans opbrengst van 350.000 + (1 x _____) 50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____
3	Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	Gekocht van
		Prijs
		Totaalprijs perceel/percelen
		50% kans verlies van (1 x _____) 50% kans opbrengst van 300.000 + (1 x _____) 50% kans verlies _____ 50% kans opbrengst _____

Wat was je motivatie om deze optie te kiezen? Waarom? Was dit ook je eerste keuze?

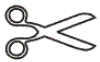
Onderhandelingskaart spel 1 Grond kopen van belegger (H1)

Tafelgroep_____

Naam_____

Doe een bod door je rol als bidder in vullen onder 'Rol bidder' en een prijs onder 'Geboden prijs'. De aanbieder van grond kan een tegenbod doen door zijn haar naam onder 'Rol bidder' te zetten en een nieuwe prijs onder 'Geboden prijs'. Hij of zij geeft het papier terug aan de ander. Is er een akkoord schrijf de overeengekomen prijs onderaan in de tabel op. Succes!

Bod	Rol bidder	Geboden prijs
1 ^e bod		
2 ^e bod		
3 ^e bod		
4 ^e bod		
5 ^e bod		
Overeengekomen prijs:		



Onderhandelingskaart spel 1 Grond kopen van woningeigenaar (H2)

Tafelgroep_____

Naam_____

Doe een bod door je rol als bidder in vullen onder 'Rol bidder' en een prijs onder 'Geboden prijs'. De aanbieder van grond kan een tegenbod doen door zijn haar naam onder 'Rol bidder' te zetten en een nieuwe prijs onder 'Geboden prijs'. Hij of zij geeft het papier terug aan de ander. Is er een akkoord schrijf de overeengekomen prijs onderaan in de tabel op. Succes!

Bod	Rol bidder	Geboden prijs
1 ^e bod		
2 ^e bod		
3 ^e bod		
4 ^e bod		
5 ^e bod		
Overeengekomen prijs:		

Onderhandelingskaart spel 1

Grond kopen van ontwikkelaar met grondpositie (L1)

Tafelgroep_____

Naam_____

Doe een bod door je rol als bieder in vullen onder 'Rol bieder' en een prijs onder 'Geboden prijs'. De aanbieder van grond kan een tegenbod doen door zijn naam onder 'Rol bieder' te zetten en een nieuwe prijs onder 'Geboden prijs'. Hij of zij geeft het papier terug aan de ander. Is er een akkoord schrijf de overeengekomen prijs onderaan in de tabel op. Succes!

Bod	Rol bieder	Geboden prijs
1 ^e bod		
2 ^e bod		
3 ^e bod		
4 ^e bod		
5 ^e bod		
Overeengekomen prijs:		

Onderhandelingen spel 1

Instructie voor belegger (H1)

Achtergrond informatie

In gemeente Honderdduizendstad moet een beslissing worden genomen over het herstructureren van een stedelijk gebied. In dit gebied hebben vier partijen een perceel grond in eigendom: de gemeente, een ontwikkelaar met een grondpositie, een woningeigenaar en een belegger. Ook is er een ontwikkelaar die misschien een grondpositie wil verwerven. Je speelt één van deze vijf partijen die een keuze maakt over zijn/haar rol bij de herstructurering. Door onbekende marktontwikkelingen in de toekomst ontstaat een kans op verlies en een kans op opbrengst. Je kunt samenwerken, niet samenwerken, risico nemen of op zekerheid spelen. Ook kun je beslissen om niets te doen. Je bent tijdens de onderhandelingsronde vrij om met alle partijen te praten/onderhandelen. *Belangrijk:*

- Pas als alle grondeigenaren stedelijke herverkaveling samen willen uitvoeren kan dit worden uitgevoerd.
- Waardeverlies van bezittingen ontstaat doordat het projectgebied in slechte staat van onderhoud is.

Opdracht



Instructie bovenstaande opties (lees niet verder als je nog geen keuze hebt gemaakt)

Nr. 1: Je kunt niets doen en het waardeverlies van bezittingen incasseren. Je resultaat staat beschreven in bovenstaande optietabel.

Nr. 2: Je kunt je perceel proberen te verkopen aan gemeente, ontwikkelaar met grondpositie of ontwikkelaar zonder grondpositie. Bij de gemeente kun je een prijs van 50.000 krijgen. Prijsonderhandelingen met ontwikkelaars gaan via onderhandelingskaart die de ontwikkelaars hebben. Je resultaat is je overeenkomstprijs.

Nr. 3: Geef bij gemeente aan dat je stedelijke herverkaveling samen wilt uitvoeren. Zoals eerder gezegd om stedelijke herverkaveling doorgang te laten vinden moeten alle grondeigenaren deze optie willen uitvoeren. Je mag anderen proberen te overtuigen tot samenwerking. Je resultaat staat beschreven in bovenstaande optietabel.

Aan het einde van deze ronde word je gevraagd je motivatie bij de gekozen optie te beschrijven in het bijgevoegde persoonlijke formulier. De gemeente vult ook het groepsformulier in. Na deze ronde zal worden doorgedraaid zodat je de volgende ronde met nieuwe spelers en een nieuwe rol begint. Als je tijdens het experiment vragen hebt, dan kun je je hand opsteken en zal één van ons naar je toe komen om te helpen. Bedankt en veel plezier!

Onderhandelingen spel 1

Persoonlijk formulier belegger (H1)

Tafelgroep_____

Naam_____

1. Omcirkel het nummer van de gekozen optie
2. Indien van toepassing, vul de gekochte of verkochte percelen in met hun prijs.

Belegger (H1)			
Nr	Optie	Totaal resultaat	
1	Niets doen	Verlies van 15.000	
2	Grond verkopen	Verkocht aan	Prijs
3	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	50% verlies van 35.000 50% opbrengst van 90.000	

Wat was je motivatie om deze optie te kiezen? Waarom? Was dit ook je eerste keuze?

Onderhandelingen spel 1

Instructie voor woningeigenaar (H2)

Achtergrond informatie

In gemeente Honderdduizendstad moet een beslissing worden genomen over het herstructureren van een stedelijk gebied. In dit gebied hebben vier partijen een perceel grond in eigendom: de gemeente, een ontwikkelaar met een grondpositie, een woningeigenaar en een belegger. Ook is er een ontwikkelaar die misschien een grondpositie wil verwerven. Je speelt één van deze vijf partijen die een keuze maakt over zijn/haar rol bij de herstructurering. Door onbekende marktontwikkelingen in de toekomst ontstaat een kans op verlies en een kans op opbrengst. Je kunt samenwerken, niet samenwerken, risico nemen of op zekerheid spelen. Ook kun je beslissen om niets te doen. Je bent tijdens de onderhandelingsronde vrij om met alle partijen te praten/onderhandelen. *Belangrijk:*

- Pas als alle grondeigenaren stedelijke herverkaveling samen willen uitvoeren kan dit worden uitgevoerd.
- Waardeverlies van bezittingen ontstaat doordat het projectgebied in slechte staat van onderhoud is.

Opdracht



Uitleg bovenstaande opties (lees niet verder als je nog geen keuze hebt gemaakt)

Nr. 1: Je kunt niets doen en het waardeverlies van bezittingen incasseren. Je resultaat staat beschreven in bovenstaande optietabel.

Nr. 2: Je kunt je perceel proberen te verkopen aan gemeente, ontwikkelaar met grondpositie of ontwikkelaar zonder grondpositie. Bij de gemeente kun je een prijs van 50.000 krijgen. Prijsonderhandelingen met ontwikkelaars gaan via onderhandelingskaart die de ontwikkelaars hebben. Je resultaat is je overeenkomstprijs.

Nr. 3: Geef bij gemeente aan dat je stedelijke herverkaveling samen wilt uitvoeren. Zoals eerder gezegd om stedelijke herverkaveling doorgang te laten vinden moeten alle grondeigenaren deze optie willen uitvoeren. Je mag anderen proberen te overtuigen tot samenwerking. Je resultaat staat beschreven in bovenstaande optietabel.

Aan het einde van deze ronde word je gevraagd je motivatie bij de gekozen optie te beschrijven in het bijgevoegde persoonlijke formulier. De gemeente vult ook het groepsformulier in. Na deze ronde zal worden doorgedraaid zodat je de volgende ronde met nieuwe spelers en een nieuwe rol begint.

Als je tijdens het experiment vragen hebt, dan kun je je hand opsteken en zal één van ons naar je toe komen om te helpen. Bedankt en veel plezier!

Onderhandelingen spel 1

Persoonlijk formulier woningeigenaar (H2)

Tafelgroep_____

Naam_____

1. Omcirkel het nummer van de gekozen optie
2. Indien van toepassing, vul de gekochte of verkochte percelen in met hun prijs.

Woningeigenaar (H2)			
Nr	Optie	Totaal resultaat	
1	Niets doen	Verlies van 10.000	
2	Grond verkopen	Verkocht aan	Prijs
3	Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	50% verlies van 25.000 50% opbrengst van 80.000	

Wat was je motivatie om deze optie te kiezen? Waarom? Was dit ook je eerste keuze?

Bijlage 2: Motivaties van de keuzes in de gamesimulatie

ALL	A	B	C	D	E	F	G	H	I
R1	SH M (2), L2 (2)	SH M, L1, L2, H1	SH M, L1, L2, H1	Zelf ontwikkelen L1 (2), L2	SH M, L1, H1, H2	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1, L2, H2	Zelf ontwikkelen L1 (2)	SH M, L1, L2, H1
R2	SH M, L1 (2), L2	SH M (2), L2, H2	SH M, L1 (3)	SH M, L1 (2), L2	SH M (2), L1, L2	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1, L2, H2	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1, L2, H1
R3	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1 (3)	SH M, L1, L2, H2	SH M, L1, L2, H1	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1 (2), H1	SH M, L1, L2, H1	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1 (2), L2
R4	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1, L2, H2	SH M, L1, L2, H1	SH M, L1, L2, H2	Zelf ontwikkelen L1 (2), L2	SH M, L1, L2, H2	SH M, L1 (2), L2	SH M, L1, L2, H1	SH M, L1, L2, H2

Bovenstaande tabel bevat de groepsuitkomsten de 36 groepsuitkomsten. Het is enigszins codetaal. Met SH M (1), L1 (2), L2 wordt bedoeld. Groepsuitkomst stedelijke herverkaveling, deelnemende partijen gemeente (M) en ontwikkelaar zonder grond (L2) met één kavels, en ontwikkelaar met grond (L1) met twee kavels.

Uitkomsten gemeenten (M) met optie, resultaat en motivatie

Optie	Resultaat s1	Code	Motivatie
Niets doen	-50000	Aanpassen	Met de andere partijen was geen samenwerking mogelijk. Ook kan ik niet hoog genoeg bieden om grond te kunnen aankopen. (in D)
Niets doen	-50000	-	-
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	210000	Aanpassen	Ik heb grond gekocht en ben daarna voor stedelijke herverkaveling gegaan. Ik moet het risico nemen anders gaan de ontwikkeling niet door. Als gemeente vind ik het van groot belang dat het gebied een impuls krijgt.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	200000	Samenwerken Vermijden	Er is pas samenwerking als iedereen meedoet, door wel voor stedelijke herverkaveling te zijn maar niets aan te kopen wordt er ook een deel van de het risico bij de markt gelegd. Dit heeft mijn voorkeur. (in B)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	200000	Samenwerken Vermijden	Stedelijke herverkaveling biedt een vorm van risico nemen maar wel redelijk beperken. Het is duidelijk een andere situatie van alles of niets. Niets doen scheelt maar 20.000 verlies dus risico optie 2 met herverkavelen is dan zeker de moeite waard. De onderhandelingen met de andere partijen gingen vlot. (in C)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	200000	Samenwerken Vermijden	Ik ben uitgekomen bij stedelijke herverkaveling. Het mogelijke verlies van een gestrande ontwikkeling weegt niet op tegen de mogelijke winsten als de ontwikkeling wel door gaat. De stijging van risico's door grond aan te kopen in verhouding tot de extra opbrengst maakt dat dit niet de moeite waard is. (in F)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	200000	Samenwerken Vermijden	Als je kijkt naar wat het oplevert biedt stedelijke herverkaveling een minder grote kans op verlies en maakt ze toch een goede winst mogelijk. (in E)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	200000	Samenwerken Wedijveren	De koop ging niet door, dus dan is stedelijke herverkaveling het meest voordelig. (in G)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	200000	-	-

Optie	Resultaat s2	Code	Motivatie
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-60000	Wedijveren Aanpassen	Koop van meer grond zorgt voor meer winst en minder risico dat de stedelijke herverkaveling niet door gaat.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-60000	Samenwerken	Ik wil graag ontwikkelen. Het gebied heeft veel potentie en daar wil ik als gemeente best wel een risico voor nemen. (in B)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-50000	Samenwerken Vermijden	Samenwerken biedt een kans op winst met een niet al te groot financieel risico. (in A)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-50000	Wedijveren Vermijden	Door herverkavelen ontstaat spreiding van het risico met voor mij mogelijk een grote opbrengst. Dit was ook mijn eerste keuze. (in I)

Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-50000	Samenwerken vermijden	Ik kies voor samenwerken in stedelijke herverkaveling. Ik wilde geen grond kopen, dit heb ik ook niet gedaan. Ik loop nu wel wat risico maar minder dan wanneer ik had geprobeerd om meer grond aan te kopen. (in F)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-50000	Samenwerken	Wat mij betreft is de marge 50.000 – 250.000 aardig groot. Omdat alle grond uiteindelijk bij de ontwikkelaar met grond was hoefde ik maar één persoon mee te krijgen om samen te werken. Dit is uiteindelijk gelukt. (in C)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-50000	Samenwerken Wedijveren	Ik wilde graag weer grond kopen. De verlieswaarde valt mee ten over staan winstmogelijkheden. Uiteindelijk is verwerven niet gelukt en kwam ik bij herverkavelen zonder meer grond aan te kopen terecht. (in G).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-50000	Samenwerken Wedijveren	De grond was te duur. Ontwikkelaars boden meer om toch geld te verdienen voor samenwerken in stedelijke herverkaveling gekozen. (in H)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-50000	-	-

Optie	Resultaat s3	Code	Motivatie
Niets doen	-50000	-	-
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	Samenwerken Vermijden	Ik wil perse herverkaveling. Het was in deze situatie niet nodig te verwerven en extra risico wil ik als gemeente niet nemen. (in B)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	Samenwerken Vermijden	Ik sta voor een faciliterend grondbeleid. Ik wil in principe geen verlies. (in I)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	Samenwerken Vermijden	Stedelijke herverkaveling is de beste optie. Ik heb de ontwikkelaar zonder grondpositie gepusht om mee te doen met drie partijen dus een meerderheid. (in E).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	Samenwerken Vermijden	Herverkavelen is mijn eerste keuze. Zo heb ik minder risico en een kans op winst. Daar komt bij dat meedoen ook goed is voor de naam van de gemeente. (in F).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	Samenwerken Vermijden	Niemand wilde grond aan mij verkopen. Niets doen bracht me een verlies van 50.000 . Vandaar dat ik het risico van samen ontwikkelen wel wilde nemen. (in A)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	Samenwerken Vermijden	De markt heeft onderhandeld en is er gezamenlijk uitgekomen. Dit zorgt ervoor dat de gemeente niet meer hoeft te investeren. Dit vind ik wel gunstig. (in C).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	-	-
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-70000	-	-

Optie	Resultaat s4	Code	Motivatie
Niets doen	0	-	-
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	250000	Wedijveren Vermijden	Samenwerken is mijn eerste keuze. Het lage risico ten over staan van de mogelijke winst. Ik wil geen grond kopen. (in F).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	260000	Wedijveren	Deze optie levert me een grote opbrengst op. (in D)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	250000	Wedijveren	Ik wil geen grond kopen en wel zo veel mogelijk winst behalen. (in C).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	250000	Samenwerken	De ontwikkelaar zonder grond heeft de woningeigenaar uitgekocht. Samen hebben we de ontwikkelaar met grond gedwongen om samen mee te ontwikkelen (met grootste grondbezit) mee moet doen met stedelijke herverkaveling. (in G).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	250000	Wedijveren Samenwerken	Ik heb 100.000 te besteden. Niemand wil grond aan mij verkopen. Iedereen wil stedelijke herverkaveling dus wanneer ik niet zou willen zou ik toch verplicht worden. (in H)

Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	250000	Wedijveren	Ik heb te weinig geld om zelf meer posities te verwerven. Niets doen was geen optie.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	250000	Wedijveren	Er was door het gedrag van de andere partijen geen mogelijkheid om grond te kopen.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	250000	Samenwerken Wedijveren	50% kans op een opbrengst van 250.000 heeft me overtuigd om voor samenwerken te gaan. Iedereen wilde stedelijke herverkaveling. (in I)

Uitkomsten ontwikkelaar met grond (L1) met optie, resultaat en motivatie

Optie	Resultaat s1	Code	Motivatie
Grond verkopen	50000		-
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	400000	Wedijveren Vermijden	Herverkaveling biedt de mogelijkheid op veel winst en mogelijke hoeveelheid verlies enigszins te beperken. Ja, dit is mijn eerste keus. Dit is wat ik wil.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	400000	Wedijveren Vermijden	Dit was mijn eerste keus. Niets doen zorgt voor een zeker verlies dus dat is sowieso geen optie. Gezien de huidige economische omstandigheden van de crisis vind ik het als ontwikkelaar dat we moeten proberen het risico laag te houden. Dan is stedelijke herverkaveling een goede optie qua verhouding winst en verlies.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	400000	Wedijveren Vermijden	Niets doen levert een verlies op. Bij zelf ontwikkelen 50% kans op verlies van 200.000 en maar kans en maar kans opbrengst van 50% op 450.000. Terwijl bij stedelijke verkaveling met 50% kans op maar 100.000 verlies een significant lager verliespeil met zich mee brengt.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	400000	Wedijveren Vermijden	Niets doen betekent 75.000 verlies. Samenwerken in stedelijke herverkaveling mogelijk 100.000 verlies. Ik steek niet onder stoelen of banken dat ik graag winst wil maken, maar ik ben ook bereid hiervoor een risico te lopen. Zelf ontwikkelen is een groter risico. Dit maakt dat geen extra grond verwerven maar wel samenwerken in de herstructurering mijn eerste keuze is. (in G)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	400000	Wedijveren Vermijden	Het uitzicht op een grotere opbrengst weegt genoeg op tegen de even grote kans op een kleiner verlies. Dit is ideaal. (in c)
Buy develop own	510000	Aanpassen	Mijn eerste optie was om stedelijke herverkaveling samen uitvoeren. Als andere partijen hier niet toe bereid zijn valt deze optie af. De gronden waren reeds onderling verkocht en de andere ontwikkelaar wilde niet samenwerken waardoor stedelijke herverkaveling geen optie meer was.
Buy develop own	600000	-	-
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	480000	Wedijveren	Op deze manier heb ik een grotere positie in de grondmarkt en vermoed op deze manier het minste kans te maken op veel verlies en hopelijk winst te maken. Winst maken is voor een ontwikkelaar van levensbelang.

Optie	Resultaat s2	Code	Motivatie
Grond verkopen	45000	Vermijden	Verkoop levert me 45.000 winst en verder geen risico's. Risico's moeten we in deze tijden vermijden.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-200000	Aanpassen	Dit is mijn eerste keuze. Ik neem een klein risico aangezien iedereen mee wilde werken. (in I)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-200000	Aanpassen	Ik was eigenlijk niet zo voor optie 4 met herverkavelen en samenwerken maar ben gedwongen door de anderen. (in E)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-200000	Wedijveren	Stedelijke herverkaveling biedt een aardige kans op winst in deze tijden. (in G)
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-245000	Wedijveren	Door grond te kopen en daarna samen de gebiedsontwikkeling vlot te trekken heb ik veel kans op grote winst.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-296000	Wedijveren Aanpassen	Meer grond is gelijk aan meer kans op winst. Niet mijn eerste keuze maar de andere ontwikkelaar wilde niet meedoen in de gebiedsontwikkeling daarom gekozen zelf meer grond te verwerven.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-280000	Wedijveren	De meeste kans op meeste winst behalen is mijn drijfveer voor optie 6 (meer grond verwerven en dan voor stedelijke herverkaveling gaan) te kiezen.

Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-255000	Wedijveren	Mijn budget is toereikend en de uitkomst is goed zo. Ik heb zelfs nog een 45.000 achter de hand gehouden als buffer.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-252000	Wedijveren Vermijden	Samen herverkaveling uitvoeren biedt een lager risico op verlies als zelf ontwikkelen. Ik wil niet roekeloos zijn.

Optie	Resultaat s3	Code	Motivatie
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-100000	Wedijveren Vermijden	Grond kopen is geen optie. Qua verlies/opbrengst zorgt dit voor erg hoge verliesprijzen. Toch wil ik wel een klein risico nemen, ik heb daarom niet de grond verkocht maar meegedaan met stedelijke herverkaveling. De verliesprijs bij zelf ontwikkelen is al helemaal extreem in verhouding tot samen stedelijke herverkaveling uitvoeren. (in G)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-100000	Vermijden	De kans op verlies nam veel meer toe bij zelf ontwikkelen (onevenredig met winst) dus daarom gekozen voor herverkaveling. (in D)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-100000	Samenwerken	Ik wil het project uitvoeren en als het nodig is koop ik ook grond. Echter dit bleek niet nodig en loop ik dus niet meer risico. De andere ontwikkelaar bood meer en ik vind het niet in mijn belang een om een biedoorlog te ontketen. (in C)
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-175000	Wedijveren Vermijden	De hoogte van de winst is bij koop en dan herverkaveling iets minder, maar verlies is beduidend minder dan bij zelf ontwikkelen.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-160000	Wedijveren Vermijden	De woningeigenaar bood mij de grond goedkoper aan dan de belegger. Door het zachte prijsje vind ik het al met al een klein risico. (in E)
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-185000	Wedijveren Aanpassen	Ik wilde eerst zelf ontwikkelen, maar zag dat de anderen met grondposities wilden gaan verkavelen. Toen heb ik gekozen om extra grond te kopen als we dan toch samen stedelijke herverkaveling gaan doen. Ik had 150.000 te besteden en heb de grond van de belegger voor 85.000 gekocht. De overige 65.000 houd ik achter voor eventueel verlies.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-160000	-	-
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-160000	-	-
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-240000	-	-

Optie	Resultaat s4	Code	Motivatie
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	430000	Wedijveren Vermijden	Land readjustment biedt minder risico en kans op winst. Ik heb geen grond gekocht. De andere ontwikkelaar deed ook mee door grond te kopen. de woningeigenaar liet zich door hem uitkopen.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	430000	Wedijveren Vermijden	Zoals ik het zie bied stedelijke herverkaveling de meest rendabele optie met de minste risico's.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	430000	Wedijveren Vermijden	Ik wil graag ontwikkelen. Zelf ontwikkelen is te risicovol en grond verkopen was geen reële optie. Extra grond kopen vind ik ook te risicovol. Ik ben bij mijn eerste keus gebleven.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	430000	Wedijveren Vermijden	Stedelijke herverkaveling biedt de beste risicoverdeling. (in I)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	430000	Wedijveren Aanpassen	Mijn eerste keuze was zelf realiseren. Echter de groep besloot over te gaan tot stedelijke herverkaveling vandaar de wijziging in stedelijke herverkaveling. (in C).
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	430000	Wedijveren Aanpassen	Herverkavelen is niet mijn eerste keus. De gevraagde prijs voor de gronden van woningeigenaar en belegger zijn te voor mij te hoog. Toen dit niet lukte gedwongen te verkavelen. (in B).
Buy Develop own	520000	-	-

Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	485000	Wedijveren Aanpassen	De beste keus om grond te kopen en daarna gekozen van herverkaveling omdat dat voor ons als ontwikkelaars het beste was. De gemeente deed ook mee.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	495000	Wedijveren	50% kans op in mijn beleving grootste winst.

Uitkomsten ontwikkelaar zonder grond (L2) met optie, resultaat en motivatie

Optie	Resultaat s1	Code	Motivatie
Niets doen	0	Vermijden	Ik wil helemaal geen kans op verlies hebben daarom heb ik op safe gespeeld. Ja, dit is mijn eerste voorkeur. (in E)
Niets doen	0	-	-
Buy develop own	410000	Wedijveren	Ik wil grond kopen. Zelf ontwikkelen is de gok waard. Zo houd ik zelfs nog geld over.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	353000	Wedijveren Vermijden	Na grondkoop samenwerken biedt een klein risico van slechts 53.000 ten overstaan van een mogelijke winst van 300.000. De risico optie die zou ontstaan bij zelf ontwikkelen is veel groter. 200% tegenover een bijna gelijke winst van 116,6%.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	400000	Wedijveren	Ik heb 120.000 besteedbaar. Als ik risico neem door grond te kopen en dan herverkaveling overeen te komen verlies ik 50.000 van besteedbaar inkomen aan de andere kant kan ik 350.000 winst maken. Als ik nog een grond kan kopen voor 50.000 houd sowieso 20.000 terwijl de opbrengsten riant kunnen zijn.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	360000	Wedijveren Aanpassen	Ik moest alleen de grond kopen van de woningbezitter voor een goede prijs en kon gezamenlijk gaan ontwikkelen met kans op een goede winst en een relatief klein risico.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	382500	Wedijveren	Omdat deze samenwerking mij waarschijnlijke kans op de meeste winst kan genereren.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	352000	Wedijveren Vermijden	Ik wil graag meedoen met stedelijke herverkaveling om winst te behalen. Bij verlies zit ik onder mijn maximaal besteedbaar vermogen.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	350000	Wedijveren Vermijden	Grond kopen en samenwerken heeft de beste risicoverdeling ten opzichte van zelf ontwikkelen.

Optie	Resultaat s2	Code	Motivatie
Niets doen	0	Vermijden	Ik heb maar 80.000 te besteden. Dat wil ik niet besteden. Ik heb geen risico's genomen.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-62500	Wedijveren Vermijden	Vooruitzicht op balanstoeiname van 500% rechtvaardigt het risico van grondverwerving en gedeelde ontwikkeling en de geringe investering.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-58000	Wedijveren Vermijden	Door grond te kopen en te gaan voor stedelijke herverkaveling heb ik een mogelijkheid op winst van 458.000 terwijl er slechts een kans op verlies van 58.000
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-45000	Wedijveren	50% kans op maar -45.000 en 50% kans op 445.000 dus bij winst ook veel winst.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-70000	Wedijveren Vermijden	Op deze manier actief meedoen in het gebied Maar wel kans op een mooie winst en minder verlies dan bij zelf ontwikkelen. (in F)
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-65000	Wedijveren Vermijden	Als ontwikkelaar ben ik bereid risico te lopen om kans te maken op 465.000 winst. De samenwerking in stedelijke herverkaveling verkleint mijn risico's.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-70000	Wedijveren Samenwerken	Ja, ik zette bewust in op het kopen van grond en stedelijke herverkaveling. Grond was wel wat duurder dan gedacht.

Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-54000	Aanpassen Wedijveren	Herverkaveling zeer gewenst in gemeentelijke kringen. Voor mij biedt het een mogelijke winst en beperkt verlies.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-60000	-	-

Optie	Resultaat s3	Code	Motivatie
Niets doen	0	Aanpassen	De andere partijen wilde aan mij niet verkopen en samen iets anders doen.
Niets doen	0	Aanpassen	Ik wilde eerst grond kopen maar de ontwikkelaar met grondpositie kocht uiteindelijk de grond voor een betere prijs. Dit maakte het voor mij onmogelijk om nog grond aan te kopen.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-110000	Wedijveren Vermijden	De kans op grote winst deed mij besluiten om voor grondverwerving en stedelijke herverkaveling te gaan. Dit heeft een kleiner risico als bij optie 2 (koop en dan zelf ontwikkelen). Bovendien heb ik nog een deel van mijn besteedbaar inkomen over.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-75000	Wedijveren Vermijden	Samenwerken levert een grote winst en kleiner risico op dan zelf ontwikkelen.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-100000	Wedijveren Vermijden	Herverkavelen levert de meeste winst en minste kans op verlies.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-80000	Wedijveren Vermijden	Ik wil geld verdienen, daarom wil ik grond kopen. Daarnaast wil ik niet te veel kans op verlies hebben. Dit was en blijft mijn eerste keuze.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-67000	Wedijveren	Grond kopen betekent kans op winst. Stedelijke herverkaveling is ook mijn eerste keuze.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-55000	Wedijveren Vermijden	Ik wil kans op winst maken door grond te kopen en samen ontwikkelen in plaats van geen winst. Verlies is nog met mijn besteedbaar inkomen af te betalen.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	-85000	-	-

Optie	Resultaat s4	Code	Motivatie
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	470000	Wedijveren Vermijden	Grond kopen om kans te maken of grote winst. Stedelijke herverkaveling om minder risico te lopen. Dit was ook de eerste keus en het is gelukt.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	455000	Wedijveren Vermijden	Ik heb voor kopen gekozen omdat dit veel meer winst oplevert. Herverkavelen levert iets minder winst op maar ook veel minder risico. Dit verklaart mijn afweging.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	455000	Wedijveren Vermijden	Ik heb graag willen participeren als ontwikkelaar en daarom grond gekocht. Ik wil niet een te groot risico nemen daardoor vervolgens meegedaan en niet zelf ontwikkelt.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	445000	Wedijveren Vermijden	Ik heb grond gekocht om winst te kunnen behalen. Daarna was herverkaveling de beste optie vanwege de winst-verliesmarge.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	450000	Wedijveren Vermijden	Ik wil als ontwikkelaar graag ontwikkelen, daarom heb ik grond gekocht. Bij samen ontwikkelen is mijn verlies minder groot. Dus daarom optie samen stedelijke herverkaveling uitvoeren.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	463000	Wedijveren Vermijden	Ik loop niet weg voor mijn verantwoordelijkheid, ik wil winst draaien. Om dit te bereiken moet ik grond kopen. Ik wil niet teveel geld verliezen. Ik heb niet genoeg geld voor twee percelen dus dit is een mooie deal zo.

Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	450000	Wedijveren	Het kunnen bemachtigen van een hoge winst heeft de doorslag gegeven om voor koop en dan samenwerking te gaan.
Grond kopen en daarna stedelijke herverkaveling uitvoeren	480000	Wedijveren	Als ik niets aankoop heb ik helemaal niets. Dit is mijn kans om nog iets te kunnen krijgen.
Buy Develop own	475000	-	-

Uitkomsten belegger (H1) met optie, resultaat en motivatie

Optie	Resultaat s1	Code	Motivatie
Grond verkopen	80000	Wedijveren Vermijden	Niets doen gaf mij een verlies van 15.000. Stedelijke herverkaveling gaf een 50% kans op 10.000 meer maar ook een kans op winst. Deze optie geeft mij zekerheid van 80.000.
Grond verkopen	60000	Vermijden	Deze optie biedt zekerheid op geen verlies hebben. Ik heb ook een duidelijk hogere prijs onderhandeld als bij de gemeente.
Grond verkopen	82500	Wedijveren Vermijden	Dit is mijn eerste keuze. Door grond verkopen als behoudende belegger wil ik zekerheid hebben op een winst. Achteraf vind ik het goedgekozen. Het is een mooi bedrag. Ik realiseer dat ik eventueel meer had kunnen krijgen door voor stedelijke herverkaveling te gaan, maar de onzekerheid die de maximale winst met zich meebrengen weegt niet op tegen de 100% zekerheid die ik nu heb.
Grond verkopen	53000	Vermijden	Persoonlijk vind ik de kans op verlies erg hoog bij stedelijke herverkaveling. Vandaar dat ik kies voor verkoop na onderhandeling. Uiteindelijk heb ik nog een klein bedrag meer kunnen krijgen dan gemeente met haar standaardprijs mij kon bieden. Grondverkoop is tevens mijn eerste keuze.
Grond verkopen	50000	Aanpassen	Ik wil graag zekerheid. Door voor verkoop te kiezen ben ik zeker van de opbrengst en kan ik de opbrengsten altijd op een andere plek gaan beleggen.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	90000	Wedijveren	De hoogte van de opbrengst bij samenwerken in stedelijke herverkaveling heeft me overtuigt hiervoor te kiezen. De opbrengst is de moeite van het risico nemen waard. (in C)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	90000	Aanpassen	Intuïtief leek mij dit de op het eerste ogenblik de beste keuze. Nu te laat om nog een andere keuze te maken. (in I)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	90000	Wedijveren	Dit was mijn eerste keuze. Ook de andere partijen waarmee ik heb onderhandeld kozen voor deze optie. Zo waren we er samen snel uit. Voor mij is dit is de enige kans op winst en ik vind de risico relatief beperkt. (in E)
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	90000	Wedijveren Aanpassen	Niets doen levert een verlies op. Niemand van de andere partijen had interesse in mijn grond. De andere partijen wilden wel samenwerken in de stedelijke herverkaveling. Het risico wat meedoen voor mij opleverde ben ik bereid te lopen. (in B)

Optie	Resultaat s2	Code	Motivatie
Grond verkopen	48000	Aanpassen	Mijn grond verkopen biedt zekerheid op winst.
Grond verkopen	58000	Aanpassen	Doordat niets doen geen waardeverlies oplevert hoeft ik niks te doen. Door te verkopen heb nu 58.000 winst gemaakt.
Grond verkopen	54000	Aanpassen	Grond verkopen levert mij een winst op van 54.000 zonder enige verdere risico's.
Grond verkopen	60000	Vermijden	Ik heb mijn grond verkocht voor 60.000. Dit is precies het bedrag tussen de optie winst/verlies van stedelijke herverkaveling. Door de zekerheid die deze optie biedt ben ik bereid met minder genoeg te nemen.
Grond verkopen	40000	Aanpassen	Mijn grond heb ik voor 40.000 verkocht. Nu heb ik helemaal geen enkele risico's meer. Dit vind ik voor een belegger een prettige situatie.
Grond verkopen	70000	Vermijden Wedijveren	Het klinkt een beetje plat maar het is wel wat mij motiveerde om voor deze optie te gaan. Ik zeg het met één woord: 'cashen'! (in H).
Grond verkopen	62500	Vermijden	Uiteindelijk ben ik akkoord gegaan met het verkopen van mijn grond voor 625000. Dit is een hoger bedrag dan dat ik van de gemeente zou kunnen krijgen. Het komt wat mij betreft aardig in de buurt van de opbrengst die ik maximaal zou kunnen behalen.
Grond verkopen	70000	Vermijden Wedijveren	Ik heb de grond voor een goede prijs kunnen verkopen. Dit maakte het niet waard om het risico te nemen verlies te lijden. Het bedrag van de winst bij stedelijke herverkaveling is maar 10.000 hoger dan mijn verkoopprijs.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-40000	Wedijveren	Als belegger streef ik naar winst. In verhouding tot het mogelijke verlies is de mogelijke opbrengst groot. Gelukkig was het samen met de andere partijen mogelijk stedelijke herverkaveling toe te passen. Zo is mijn eerste keus werkelijkheid geworden.

Optie	Resultaat s3	Code	Motivatie
-------	--------------	------	-----------

Grond verkopen	110000	Wedijveren	Door te verkopen heb ik zelfs nog een hoger bedrag gekregen dan als ik stedelijke herverkaveling samen zou uitvoeren. Deze verkoopprijs is zeker tegenover een kans op opbrengsten en een kans op verlies bij stedelijke herverkaveling.
Grond verkopen	70000	Vermijden	Op deze manier heb ik zekerheid en een bijna zo'n goede prijs als ik had meegedaan met stedelijke herverkaveling en het zou goed zijn gegaan.
Grond verkopen	100000	Wedijveren	Ja, en dit was ook de eerste optie. Risico van stedelijke herverkaveling te groot. Grondverkoop brengt bij eventuele winst herverkaveling ongeveer even veel op.
Grond verkopen	85000	Wedijveren Vermijden	Dit resultaat is vrijwel zo hoog als ik had kunnen bereiken door mee te doen met stedelijke herverkaveling. De opbrengst bij stedelijke herverkaveling voor de belegger is maximaal 90.000.
Grond verkopen	85000	Wedijveren Vermijden	Deze opbrengst is bij benadering even hoog als de opbrengst die ik zou krijgen als ik risico zou nemen in stedelijke herverkaveling. De opbrengst bij stedelijke herverkaveling voor de belegger maximaal 90.000.
Grond verkopen	55000	Aanpassen	Deze optie biedt mij zekerheid. Ik krijg 55.000 en heb geen risico meer.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-35000	Wedijveren	Voor mij is stedelijke herverkaveling een klein risico (kijk naar de verschillen met niets doen) met een grote winstmogelijkheid. Dit was zeker mijn eerste keuze.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-35000	Wedijveren	Stedelijke herverkaveling levert de grootste kans op een hoge winst. Dit is voor mij een belangrijke overweging in mijn handelen.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-35000	Wedijveren	Deze optie door samen te werken levert veel winstmogelijkheden op. De andere opties boden dit niet.

Optie	Resultaat s4	Code	Motivatie
Grond verkopen	55000	Aanpassen	Ik heb mijn grond voor een goede prijs kunnen verkopen.
Grond verkopen	63000	Vermijden	Niks doen was geen optie voor mij. Op zijn Duits gezegd was mijn motivatie "Ich will das geld". Ik ben bereid mijn grond te verkopen indien er een verkoopprijs boven de 50.000 is.
Grond verkopen	50000	Vermijden	Voor mij was dit een uitvlucht. Een soort van gedwongen verkoop. Meedoen met herverkavelen was voor mij geen optie. Van de gemeente zou ik minder ontvangen en risico is nu verdwenen.
Grond verkopen	55000	Vermijden	Dit is mijn eerste keuze. Het levert geen kans op verlies en sowieso een winstbedrag.
Grond verkopen	45000	Aanpassen	Wat mij betreft is kiezen voor verkoop voor 45.000 een manier om winst te maken op een gemakkelijke en zekere manier. (in D)
Grond verkopen	45000	Aanpassen	Deze optie geeft de mogelijkheid om een mooie opbrengst te hebben. Het is de beste optie omdat het een manier is om winst in mijn geval 45.000 te maken zonder een risico op verlies.
Grond verkopen	65000	-	-
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	80000	Wedijveren	Door te kiezen voor stedelijke herverkaveling krijg ik meer opbrengst.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	80000	Wedijveren	Er was weinig belangstelling voor mijn grond. Ik kan de grond alleen verkopen aan de gemeente voor 40.000. Dat vond ik te weinig dan liever stedelijke herverkaveling zodat ik kans maak op 80.000 euro. (in H).

Uitkomsten woningeigenaren (H2) met optie, resultaat en motivatie

Optie	Resultaat s1	Code	Motivatie
Grond verkopen	80000	Vermijden Wedijveren	Als woningeigenaar kan ik me geen risico permitteren. Daarom heb ik voor een veilige oplossing gekozen door mijn grond verkopen. Ja, deze optie is mijn eerste keuze.
Grond verkopen	50000	Aanpassen	Door voor verkoop te kiezen heb ik geen verlies en geen risico. Dezelfde prijs als dat ik van gemeente zou krijgen dit is voor mij goed genoeg.
Grond verkopen	50000	Aanpassen	Ik wil graag zekerheid. Een verlies kan ik me niet permitteren.
Grond verkopen	52000	Aanpassen	Ik heb gekozen voor zekerheid. Als woningeigenaar heb ik een kleine machtpositie. Ik heb geprobeerd mijn grond aan de ontwikkelaars te verkopen in plaats van de gemeente waar ik 50.000 kon krijgen. Dit is uiteindelijk gelukt voor 52.000
Grond verkopen	60000	Vermijden	Het risico voor stedelijke herverkaveling vond ik mij als woningeigenaar vrij groot. Zeker als de ontwikkeling niet goed gaat en het verlies werkelijkheid wordt. Dit is erg veel voor een particulier. Door de grond te verkopen aan een ontwikkelaar heb ik meer geld gekregen dan te verkopen aan de gemeente.
Grond verkopen	60000	Vermijden	Uiteindelijk gaat het maar om één ding: en dat is gewoon domweg cashen. (in D)
Grond verkopen	70000	Vermijden	Ik heb een groot risico afgekocht voor een aantrekkelijk bedrag voor mij.

Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	80000	Samenwerken	Ik ben gehecht aan mijn huis, dus ik wil het niet verkopen. Hierom kies ik voor stedelijke herverkaveling.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	80000	Wedijveren	Door samen te werken heb ik een kans op hoge winst. Dit is erg aantrekkelijk.

Optie	Resultaat s2	Code	Motivatie
Grond verkopen	40000	Aanpassen	Ik heb mijn grond verkocht. Zo heb ik zekerheid op winst en geen kans op verlies. Ik ben niet gehecht aan huis, dit maakt dat verkopen niet moeilijk was.
Grond verkopen	55000	Aanpassen	Verkopen is de beste optie gebaseerd op de statistiek.
Grond verkopen	80000	Wedijveren	Verkopen voor 80.000 biedt veel winst. De gemeente bood maar 40.000. Nu heb ik mijn grond voor 80.000 kunnen verkocht. Ja, dit is zeker mijn eerste keus.
Grond verkopen	48000	Aanpassen	Verkopen voor 48.000 lijkt mij een prima onderhandeling.
Grond verkopen	65000	Vermijden	Ik wil weg uit het gebied en op deze manier heb ik zekerheid en een goede prijs voor mijn grond.
Grond verkopen	45000	Vermijden	Wanneer ik zou meewerken aan de stedelijke herverkaveling liep ik een risico op 20.000 verlies of 70.000 winst. Door de verkoop heb ik zekerheid van 45.000. Dit is bovendien 5.000 meer dan de gemeente wilde betalen voor de grond.
Grond verkopen	52000	Aanpassen	Verkoop geen risico nemen als particuliere grondeigenaar. Dit is mijn eerste keus.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-30000	Samenwerken Wedijveren	Met stedelijke herverkaveling verkrijgen we gezamenlijk een vitale gebied bij een goede uitvoering mogelijk kans op 70.000.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-30000	Aanpassen Wedijveren	Eerste keuze was om de grond te verkopen, uiteindelijk lukte het niet om overeenstemming te bereiken met de partijen. Derhalve gekozen voor risico van stedelijke herverkaveling. Uiteindelijk weegt de kans op opbrengst op tegen verlies.

Optie	Resultaat s3	Code	Motivatie
Grond verkopen	60000	Aanpassen	Ik heb mijn grond verkocht voor 60.000. Dit zorgt voor opbrengst, opbrengst, opbrengst... Uiteindelijk heb ik meer dan de 50.000 die ik bij gedwongen verkoop zou kunnen krijgen.
Grond verkopen	60000	Aanpassen	Ik wil geen verlies maken. Deze optie biedt zekerheid om winst van 60.000 te kunnen maken.
Grond verkopen	60000	Aanpassen	Niets doen is voor mij geen optie. Herverkaveling brengt teveel risico voor mij als woningeigenaar met zich mee. Door verkoop heb ik nu een zekere winst van 60.000.
Grond verkopen	70000	Vermijden	Verkoop biedt geen verlies en voor mij een bijna maximale winst.
Grond verkopen	75000	Vermijden Wedijveren	Zekerheid tot bijna het bedrag van mijn opbrengst met samen stedelijke herverkaveling uitvoeren. Hiermee loop ik geen risico.
Grond verkopen	67000	Vermijden	Verkopen geeft zekerheid op opbrengst.
Grond verkopen	80000	Wedijveren	Ik heb mijn maximale winst als verkoopprijs kunnen uitonderhandelen.
Grond verkopen	75000	-	-
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	-25000	Wedijveren	Kans op euro's motiveert mij om voor stedelijke herverkaveling te kiezen.

Optie	Resultaat s4	Code	Motivatie
Grond verkopen	50000	Aanpassen	Op zijn Engels biedt deze optie van verkoop mij 'no risks'. Dit is belangrijk in deze tijd.
Grond verkopen	70000	Wedijveren	Zekerheid op hoogst mogelijke opbrengst. Dit terwijl ik bij stedelijke herverkaveling mogelijk eventueel opbrengst maar ook kans op verlies zou hebben.
Grond verkopen	80000	Wedijveren	Grond verkopen was beste optie omdat ik dan zeker ben van 80.000 en dat is al meer dan eventuele winst bij samen stedelijke herverkaveling uitvoeren.
Grond verkopen	55000	Vermijden	Verkoop voor 55000! Mooi prijsje al zeg ik het zelf. Andere opties boden niet veel winst en redelijk kans op veel verlies.
Grond verkopen	50000	Aanpassen	50.000 verkoop is mijn eerste keuze. Niets weegt op tegen de zekerheid die ik nu heb.

Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	70000	Aanpassen	Door de dwingregel is er wel wat veranderd. De gunfactor is meer belangrijk geworden. De ontwikkelaar met grond gunde mij niets. Uiteindelijk heb ik daarom meegedaan in plaats van mijn grond aan de gemeente verkopen voor 40.000.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	70000	Aanpassen	Mijn eerste keuze is niets doen. Uiteindelijk zit ik nu bij stedelijke herverkaveling: ik ben gedwongen mee te doen, voor 40.000
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	70000	Aanpassen	Uiteindelijk ben ik uit vrije wil meegegaan in stedelijke herverkaveling. Anders werd ik hier toch toe gedwongen aangezien ik niet kon verkopen aan een andere partij.
Stedelijke herverkaveling samen uitvoeren	70000	Aanpassen	Mijn eerste keuze is verkoop maar uiteindelijk kwam ik in een ongunstige positie. De andere grondbezitters waren al klaar en wilden samenwerken. Omdat ik de laatste overgebleven grondeigenaar was ben ik gedwongen mee te doen.