

Winnaar van de Plandag-prijs 2017

Dit paper is de winnende inzending geweest voor de Plandag-prijs 2017, zie www.plandag.net.

Citeren als: Puts, Hanneke, Jurgen van der Heijden (2017): Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen – Kosten delen en extra inkomsten genereren, in: Geiske Bouma (Red.), *Gedeelde Ruimte, Bijdragen aan Plandag 2017*, Stichting Planologische Discussiedagen, Antwerpen, pag. 187 - 196.

***Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen* – Hanneke Puts en Jurgen van der Heijden**

Abstract

Denken in toekomstwaarden laat zien dat de ene investering kansen creëert voor een volgende. De opeenvolging van investeringen en stapeling van toekomstwaarden biedt uitzicht op meervoudige financiering, en kan de leefomgevingskwaliteit van een gebied een impuls geven. Dit paper laat zien hoe in een polder in Gouda drie afzonderlijke opgaven integraal kunnen worden opgelost. Een voetbalveld moet worden gerenoveerd. Het riool moet worden afgekoppeld, en om het gebied klimaatbestendig te houden is voldoende waterberging en waterafvoer nodig. Nu niet samenwerken aan een opeenvolging van investeringen is een gemiste kans. Het begin van een ‘trap met toekomstwaarden’ is daar, investering in de bespeelbaarheid van het veld, waterberging, waterafvoer en afkoppeling van het riool. De trap kan nog hoger, omdat de eerste investeringen ook toekomstwaarde creëren voor toekomstige investeringen in klimaatadaptatie, waterzuivering, onderhoud en een verbeterde leefomgevingskwaliteit. Niet de techniek, maar integrale financiering is de grootste uitdaging. In dit paper werken we het concept van de opeenvolging van investeringen en stapeling van toekomstwaarden uit, als basis voor meervoudige financiering en als instrument om de gedeelde rekening op te stellen. Wij denken dat het laten zien van toekomstwaarden initiatiefnemers, financiers en investeerders over de streep kan halen om ja te zeggen tegen meervoudige projecten en financieringsconstructies.

Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen

Kosten delen en extra inkomsten genereren

Hanneke Puts en Jurgen van der Heijden

Stellingen

1. Denken in toekomstwaarden betekent dat we een investering niet als eindpunt zien, maar als begin van nog meer investeringen en nieuwe toekomstwaarden.
2. Het zal bijzonder behulpzaam zijn voor de verdere ontwikkeling van meervoudige projecten als er een speciaal daarop gericht investeringsfonds komt.
3. Denken in toekomstwaarden maakt uitnodigingsplanologie dwingender terwijl dit denken tegelijk ruimte creëert.

Hanneke Puts
TNO Strategie en Beleid
Postbus 96800
2509 JE Den Haag – Nederland
Hanneke.puts@tno.nl

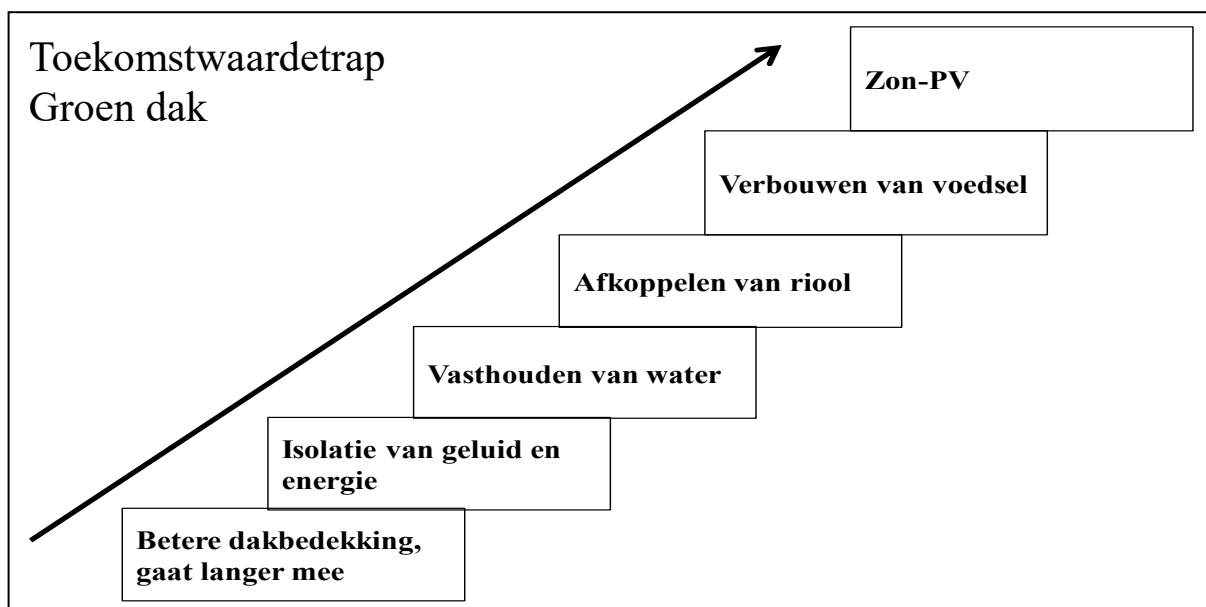
Jurgen van der Heijden
AT Osborne
Postbus 168
3740 AD, Baarn
jhe@atosborne.nl

Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen

Kosten delen en extra inkomsten genereren

1. Inleiding

Oude investeringen die er al lang liggen, kunnen leiden tot onvoorziene besparingen en nieuwe inkomsten. We zien een ontwikkeling die begint met het opnieuw waarderen van een oude investering en het behouden van die investering voor zijn huidige functie. Denk aan een groen dak dat het huidige dak beter maakt, want het gaat langer mee. De oude investering krijgt er een functie bij: een bodem met groen. Dat zorgt voor isolatie van energie en van geluid, binnen en buiten. Verder in de toekomst kunnen op het groene dak nieuwe waarden worden gecreëerd, zoals het vasthouden van water, waardoor het mogelijk wordt om het dak af te koppelen van het riool. Bovendien biedt het dak kansen voor het verbouwen van gewassen, of het opwekken van zonne-energie dat veel meer rendement oplevert op een groen en koel dak. Zo ontstaat een ‘trap met toekomstwaarden’, zie figuur 1.



Figuur 1. Toekomstwaardetrapp Groen dak. Investeren in een groen dak creëert waarde voor toekomstige investeringen.

Het groene dak illustreert een meervoudige business case waaraan je vaker kunt verdienen, omdat deze oude waarden opnieuw laat renderen, nieuwe waarden creëert en een reële optie op toekomstwaarden biedt. Een toekomstwaarde is een reële optie om te handelen en zo waarde te creëren. Zo is in bovenstaand voorbeeld het leggen van een zonnepaneel een reële optie, maar het ligt er nog niet. Reëel wil zeggen dat deze optie serieus is, omdat de waarde bepaalbaar is van wat in de toekomst gerealiseerd kan worden. Deze toekomstwaarde ontstaat door een daaraan voorafgaande investering en dus is sprake van een meervoudige business case.

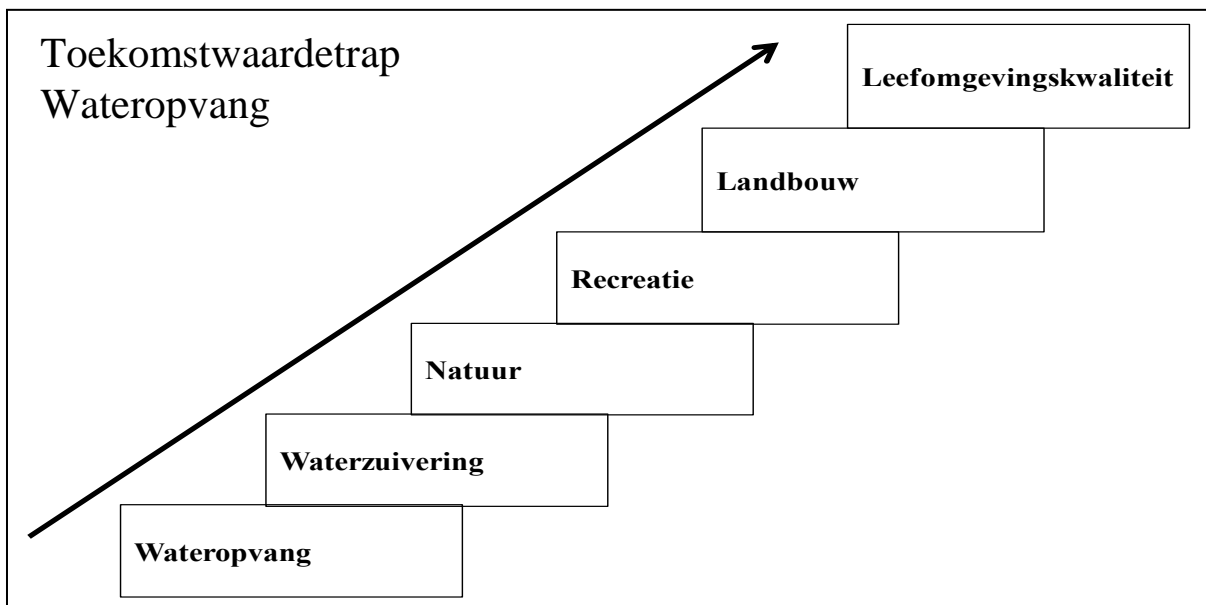
Een meervoudige business case betreft niet alleen een investering van verschillende partijen die in één keer, dus op hetzelfde moment tot stand komt. Veel interessanter is om te kijken hoe deze zich in de loop der jaren ontwikkelt tot een steeds meervoudiger business case. In dit paper werken we het concept van de opeenvolging van investeringen en stapeling van toekomstwaarden uit, als basis voor meervoudige financiering en als instrument om de gedeelde rekening op te stellen. Wij denken dat het

laten zien van toekomstwaarden initiatiefnemers, financiers en investeerders over de streep kan halen om ja te zeggen tegen meervoudige projecten en financieringsconstructies.

2. Meervoudige investeringen

Bij het herwaarderen van een oude investering, en het creëren van nieuwe functies rondom die bestaande investering, is de kans groot dat de volgende investering een co-investering zal zijn.¹ Dat scheelt in kosten voor aanschaf van middelen, zoals grond of een gebouw, en in kosten voor de bouw. Denk aan een wateropvanggebied dat tegelijk geschikt gemaakt wordt voor waterzuivering en natuurontwikkeling. Waterbeheerders delen en besparen de kosten voor aanleg van het wateropvang- en waterzuiveringsgebied. Vervolgens ligt het redelijk voor de hand om natuur toe te voegen aan het gebied. Daarmee treedt de natuurbeheerder als derde investerende partij toe, waardoor kosten verder kunnen worden gedeeld. Daarnaast versterkt natuur de functies van wateropvang én van waterzuivering waardoor de opbrengsten stijgen.²

Het gebied gaat door de drie functies samen gebruikt worden, dus gaan het waterwinbedrijf en de natuurbeheerder de kosten delen met de waterbeheerder. Partijen komen in een co-exploitatie die kosten helpt besparen en tot nieuwe inkomsten leidt: de bodem helpt tegelijk bij water vasthouden en natuur ontwikkelen, waardoor de water-zuiverende functie beter is en die levert geld op. De extra kostenbesparingen kunnen bij de bestaande besparingen worden opgeteld, en de extra inkomsten uit meerwaarde kunnen bij de bestaande meerwaarde worden opgeteld. Een volgende stap kan recreatie zijn, of landbouw, en ook dat kan weer opbrengsten uit besparing en meerwaarde opleveren die bij het geheel kunnen worden opgeteld. Daar bovenop kunnen we stellen dat al deze functies bijdragen aan een verbetering van de leefomgeving. Zo ontstaat een ‘trap van toekomstwaarden’ rondom het creëren van een wateropvanggebied. Zie figuur 2.



Figuur 2. Toekomstwaardetrapp wateropvang. Het creëren van wateropvang nodigt uit om ook investeringen te doen ten behoeve van waterzuivering, natuur, recreatie en creëert zelfs toekomstwaarde voor landbouw en leefomgevingskwaliteit.

¹ Van der Heijden en Van Engen

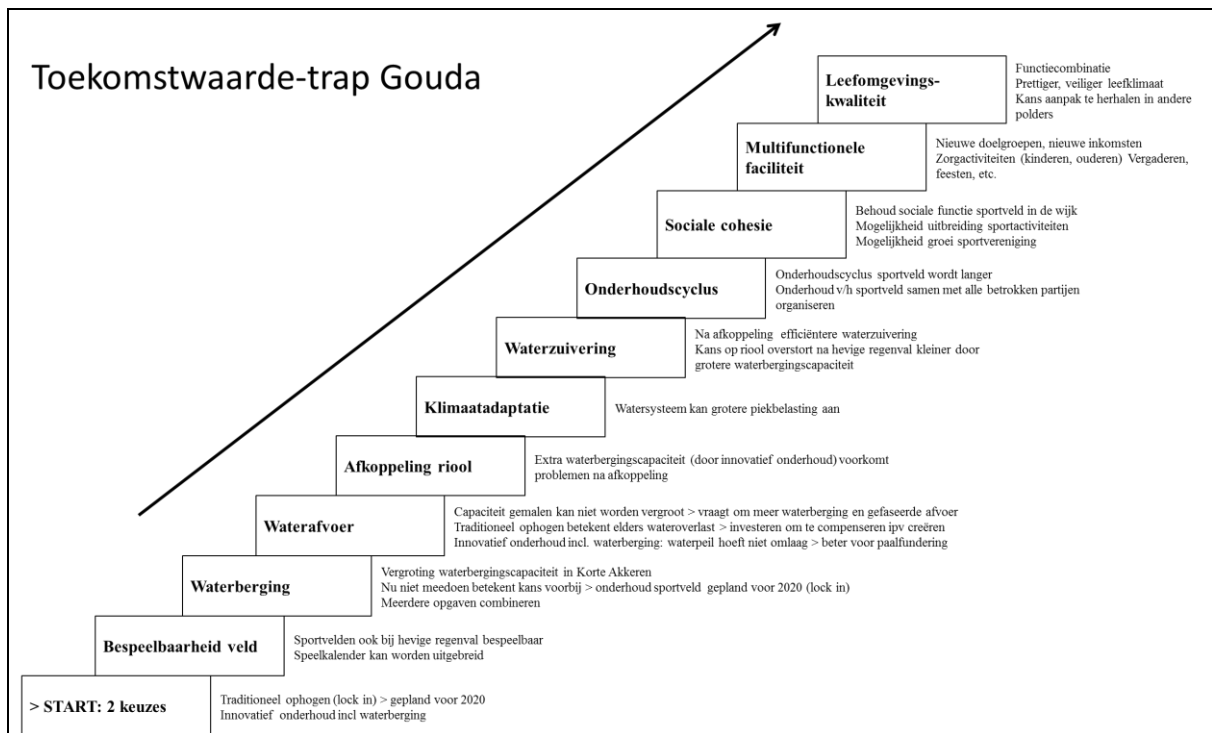
² Zie voor meer voorbeelden Van Popering – Verkerk en Van Buuren

Het is ook mogelijk om de opeenstapeling van toekomstwaarden te blokkeren. Dat gebeurt als vroeg in het proces een keuze wordt gemaakt die het creëren van nieuwe toekomstwaarden tegengaat. De volgorde waarin keuzes worden gemaakt is belangrijk. In het voorbeeld van een dak leidt het plaatsen van zonnepanelen als eerste stap op de trap tot een lock-in situatie: nadat de zonnepanelen geplaatst zijn is het niet meer mogelijk om er een groen dak van te maken, waardoor waterberging, isolatie van energie en geluid en afkoppeling van de riolering minder makkelijk te realiseren zijn. De keuze om te beginnen met het plaatsen van zonnepanelen zorgt ervoor dat de trap met toekomstwaarden niet bewandeld kan worden, en dat je een 'lock-in' creëert. Onderlinge versterking van functies staat ook wel bekend als meekoppelen.³ Bij lock-in is sprake van tegenkoppelen in plaats van meekoppelen.

3. De rekening delen – een voorbeeld uit Gouda

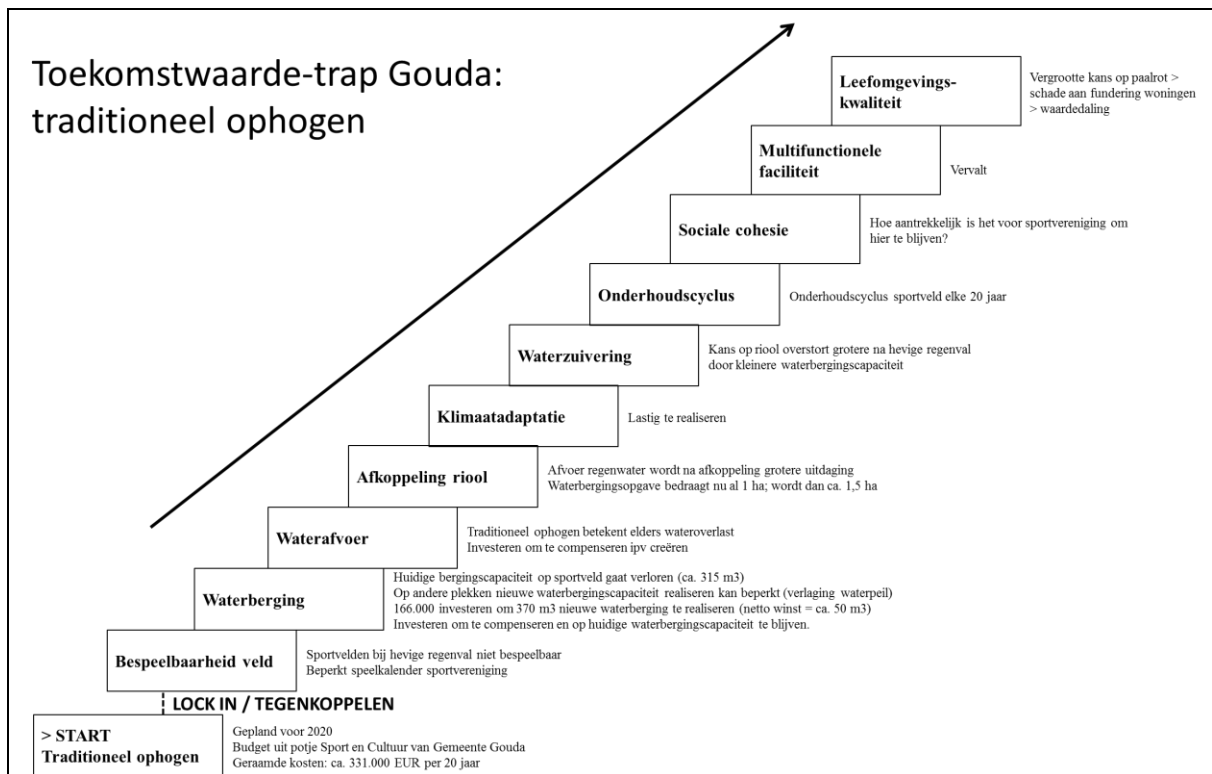
In een polder in de Gemeente Gouda kunnen drie afzonderlijke opgaven integraal worden opgelost. Een voetbalveld moet worden gerenoveerd. Het riool moet worden afgekoppeld, en om het gebied klimaatbestendig te houden is voldoende waterberging en waterafvoer nodig. Traditionele renovatie betekent ophoging van het veld. Het voetbalveld verliest dan zijn – onofficiële – functie als waterbergingslocatie. De Gemeente zou bovenop de huidige opgave nog meer waterbergingscapaciteit moeten creëren om het verlies van de bergingsmogelijkheid op het voetbalveld te compenseren. Het Hoogheemraadschap loopt het risico dat na ophoging van het voetbalveld elders in de polder wateroverlast ontstaat. Nu niet samenwerken is een gemiste kans. Innovatieve renovatie biedt de mogelijkheid om onder het voetbalveld een waterbergingsvoorziening te realiseren. Dit creëert een aantal multipliers: het sportveld blijft beter en vaker bespeelbaar, de Gemeente vergroot haar huidige waterbergingscapaciteit en het Hoogheemraadschap verkleint de kans op problemen elders. Het begin van 'de trap met toekomstwaarden' is daar: de bespeelbaarheid van het veld, waterberging, waterafvoer en afkoppeling van het riool. De trap kan nog hoger: klimaatadaptatie, waterzuivering, onderhoud en een verbeterde leefomgevingskwaliteit. Zie figuur 3a.

³ WRR, p. 159. Andere term voor meekoppelen is belangenfusie, zie Van Hal.



Figuur 3a. De potentiële ‘toekomstwaardetrap’ van Gouda. Uitwerking van de trap met toekomstwaarden voor Gouda die ontstaan door al bij de eerste stap voor een integrale oplossing te kiezen en niet voor een lock-in situatie. Traditioneel onderhoud (het ophogen van het veld) zou immers betekenen dat de bovenliggende treden niet meer (allemaal) bewandeld kunnen worden (lock-in).

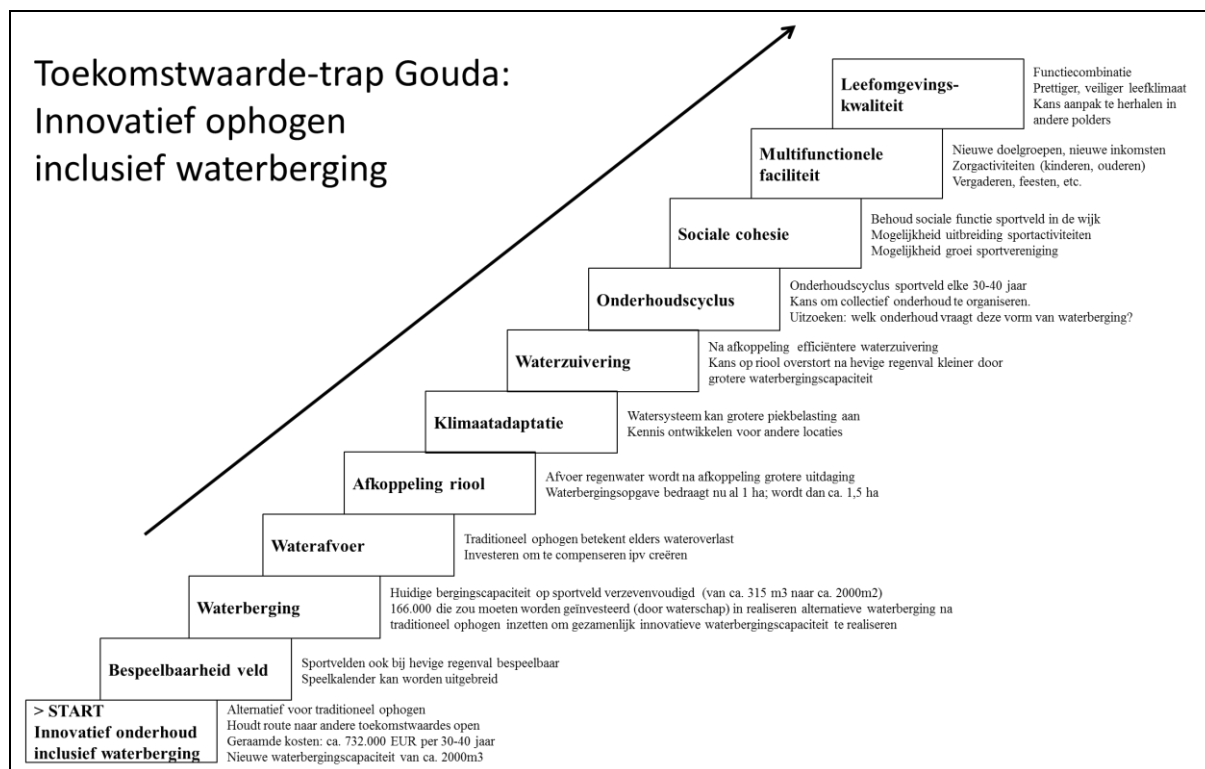
De beheerder van het sportveld benaderde de Gemeente Gouda voor overleg over de aanstaande renovatie van het sportveld. Of het geen goed idee was om gezamenlijk na te denken over een oplossing voor het sportveld, dat op dit moment – maar niet officieel – dient als waterberging; een voordeel voor de gemeente, een nadeel voor de sportvereniging. Traditioneel ophogen zou – althans tijdelijk – de problemen rondom de bespeelbaarheid van het veld oplossen voor de sportveldbeheerder en de sportvereniging. Tijdelijk, omdat het sportveld na renovatie weliswaar zou zijn opgehoogd, maar als gevolg van zinking en autonome bodemdaling zou dit binnen een paar jaar ook alweer teniet zijn gedaan, waarna opnieuw moet worden gerenoveerd. De vraag was of een innovatieve oplossing kon worden bedacht waarmee zowel de bespeelbaarheid van het veld als de waterbergingslocatie gewaarborgd werd. Voor de sportveldbeheerder en de gemeente was al in een vroeg stadium duidelijk dat samen optrekken de enige manier is om tot een integrale oplossing te komen die alle organisatiebelangen kan dienen en het gebied klimaatbestendiger maakt. Niet kiezen voor de integrale oplossing zou in het geval van Gouda al heel snel een ‘lock in’ situatie creëren en ertoe leiden dat de individuele opgaven per partij nog veel groter worden. Zie figuur 3b.



Figuur 3b: de toekomstwaardetrap voor Gouda bij traditioneel ophogen. De keuze voor traditioneel ophogen van het sportveld creëert meteen een lock-in situatie. Daarop volgende toekomstwaarden kunnen niet meer of in veel mindere mate gerealiseerd worden. Waardoor deze 1^e investering niet het opeenstapelende effect veroorzaakt maar in tegenstelling investeringen noodzaakt om ongewenste effecten van die allereerste keuze te compenseren.

Zonder samenwerking zal in 2020 hoe dan ook onderhoud aan de sportvelden worden gepleegd wat in dit geval betekent traditioneel ophogen. Voor de sportverenigingen betekent dit op de lange termijn dat de sportvelden als gevolg van hevige regenbuien en autonome bodemdaling veel vaker onder water komen te staan, waardoor ze (nog) minder vaak bespeelbaar zijn (dan nu al het geval). Bovendien zal de cyclus waarin onderhoud gepleegd moet worden aan de sportvelden veel korter zijn dan wanneer voor een integrale oplossing wordt gekozen. Voor de Gemeente en het Hoogheemraadschap zal nu niet samen optrekken met de beheerder van het sportveld betekenen dat de huidige (niet formele) waterbergingsmogelijkheid op de sportvelden komt te vervallen, met als gevolg dat de opgave die Gouda toch al heeft om voldoende wateropvang te realiseren groter wordt (1,5 ha i.p.v. 1 ha extra wateropvang).

Niet samenwerken creëert voor alle partijen een lock-in: de toekomstwaarden die je kunt gaan ‘stapelen’ door samen te werken komen al bij de allereerste keuze voor traditioneel onderhoud te vervallen. Een situatie, waarbij het niet meer mogelijk is om met de ene investering toekomstwaarde te creëren voor een volgende investering. Het Hoogheemraadschap heeft een belangrijke rol om de toekomstwaardetrap te kunnen bestijgen: het heeft pas een incentive om tot actie over te gaan op het moment dat er traditioneel onderhoud gepleegd moet gaan worden, omdat dan zal blijken dat er elders wateroverlast zal ontstaan: na traditioneel onderhoud is immers de waterbergingsfaciliteit op het sportveld verdwenen. Figuur 3c laat zien welke toekomstwaarden er in het verschiep liggen en hoe deze elkaar versterken als voor de innovatie manier van renovatie voor het sportveld wordt gekozen.



Figuur 3c: de toekomstwaardetrap van Gouda bij innovatief onderhoud van het sportveld. Innovatief onderhoud van het sportveld zorgt ervoor dat meerdere toekomstwaarden op elkaar gestapeld kunnen worden, dat meerdere belangen en doelstellingen van meerdere organisaties bewerkstelligd kunnen worden en creëert kansen voor gezamenlijk investeren.

4. Financiering

In Gouda is niet de techniek, maar integrale financiering de grootste uitdaging. Traditioneel komt onderhoud van het sportveld uit een gemeentelijk potje 'sport en cultuur'. Dat moet in de innovatieve oplossing in deze casus worden aangevuld met gemeentelijk budget voor afkoppeling van het riool, en met budget vanuit het Hoogheemraadschap voor het realiseren van voldoende waterberging en waterafvoer. In meervoudige projecten delen partijen kosten en versterken zij elkaars baten, als het goed gaat. Juist de meervoudigheid echter wordt door velen gezien als risico. Daaronder financiers die zo een obstakel opwerpen voor meervoudigheid. Voor professionals uit de financiële wereld en bijvoorbeeld bestuurders van gemeenten en waterschappen is interessant om de mogelijkheden van een investeringsfonds te ontdekken dat zich toelegt op meervoudigheid. Aangenomen dat zo'n fonds zich primair richt op maatschappelijk rendement moet er desalniettemin een financiële business case zijn. Die mag een zeer laag rendement hebben, in vergelijking met bijvoorbeeld banken, maar het fonds moet uiteraard verlies vermijden. Belangrijk is een portfolio van bijvoorbeeld 20, of misschien wel 50 projecten zoals de casus Gouda. Die projecten kunnen van elkaar profiteren omdat een fonds⁴:

⁴ Resultaat van de masterclass 'Naar een investeringsfonds voor meervoudige projecten' d.d. 15 november 2016 in Utrecht dat de auteurs samen met het Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en SVn hebben georganiseerd en vormgegeven. Deze masterclass maakt deel uit van een serie masterclasses over nieuwe financieringsconcepten voor meervoudige projecten, in opdracht van het Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020 en het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.

1. (Een deel van) het geld revolverend maakt
2. Kennis opbouwt: *one time players* helpt door een *repeat player* te zijn
3. Een externe partij is die als buitenstaander eigen en nieuwe inzichten kan inbrengen
4. Risico kan spreiden
5. Op de lange termijn kan denken en werken
6. Door van verschillende partijen geld aan te trekken voldoende financieel volume organiseert om tegelijk diverse grotere projecten te helpen financieren

Verder is een noodzakelijke voorwaarde om te leren hoe investering van bijvoorbeeld de gemeente terugkomt bij de gemeente zelf en bijvoorbeeld niet bij het Hoogheemraadschap. Als dergelijke partijen daarover geen duidelijkheid kunnen verschaffen staan zij zwak tegenover volksvertegenwoordigers die hen hierop terecht aanspreken. Antwoord is het ontrafelen van het meervoudig project. Dit begint met de simpele waarneming dat in een dergelijk project een enkel middel, bijvoorbeeld een voetbalveld, wordt ingezet voor twee of meer doelen. Daardoor worden kosten vermeden door deze te delen, komen extra opbrengsten tot stand, en kan het ingezette middel in de toekomst worden ingezet voor nóg meer functies waardoor nog meer vermeden kosten en nog meer extra opbrengsten. Het ontrafelen van dergelijke posten geeft een overzicht van besparingen en opbrengsten nu en in de toekomst. Dat is een instrument om de gedeelde rekening op te stellen.⁵ Dit ziet er in de casus Gouda uit als in figuur 4:

	Vermeden kosten door deze te delen voor:	Extra opbrengsten door:
Samen ruimte kopen of huren	sport, waterhuishouding en klimaatadaptatie	(geen)
Samen (her)bouwen	ophogen van voetbalveld, aanleg van wateropvanggebied, maatregelen voor klimaatadaptatie	(geen)
Gedeelde exploitatie	beheer en exploitatie van gebied voor sport, water en klimaatadaptatie	multipliers: beter voetbalveld, extra waterbergingskwaliteit, sociale cohesie, verbeterde leefomgevingskwaliteit
Toekomstwaarde	meer gedeelde kosten door extra investeringen en gebruik van dezelfde ruimte	meer multipliers door extra investeringen en gebruik van dezelfde ruimte

Figuur 4. De ontrafelde rekening voor Gouda.

5. Conclusies

Een algemene maatschappelijke trend sinds bijna vijftig jaar binnen en buiten de bouwsector is dat ‘het steeds moeilijker wordt om ja te zeggen’. Ja zeggen tegen meer woningen is wat iedereen wil, maar waar moeten ze komen? Ja zeggen tegen meer ruimte voor wateropvang is wat iedereen wil, maar waar kan dat? Niet alleen is de ruimte steeds schaarser, maar ook daalt de veerkracht van de omgeving om nog meer belasting op te vangen van bijvoorbeeld verkeer of industrie. Ook daar willen mensen best ja op zeggen, maar het moet wel passen. Gevolg van deze trend zijn business cases die het weer mogelijk maken om ja te zeggen. Dat kan vanwege hun meervoudige karakter waardoor zij

⁵ Van der Heijden en Bakker, pag. 71

twee of meer functies hebben. Denk aan een voetbalveld dat ook water opvangt; dat past beter dan én een voetbalveld én een wateropvanggebied.

De kansen voor het realiseren van elkaar opvolgende toekomstwaarden liggen klaar in de fysieke ruimte. Zowel in de stedelijke als in de landelijke omgeving. De kunst is om die waarde te zien. Het gaat erom dat we investeringen gaan omkeren. Dat we een investering niet als eindpunt zien, maar als begin van nog meer investeringen en nieuwe toekomstwaarden. Het gaat erom dat we leren zien dat oude investeringen die er al lang liggen nieuwe kansen bieden; kansen om waarde toe te voegen, kosten te delen en besparen en nieuwe opbrengsten te integreren, opgaven te combineren en naar integrale oplossingen te zoeken die de doelen van meerdere partijen dienen. Het begint met het opwaarderen van oude investeringen, dan het toevoegen van nieuwe functies en daarna het creëren van toekomstwaarde. Op die manier maken we optimaal gebruik van de open schatkist om ons heen (als we ‘m maar zien), en leggen we een soort rode loper neer voor elkaar opeenvolgende investeringen.⁶

Het denken in toekomstwaarden dwingt om bij elke investering te kijken welke kansen deze klaarlegt voor volgende investeringen. Dat kan uitnodigingsplanologie een stuk scherper maken dan het nu is. Nu blijft bij deze vorm van planologie redelijk in het midden liggen wat de huidige investeerder klaarlegt voor de volgende, en hoe deze volgende investeerder moet voortbouwen op wat huidige investeerders straks voor hem hebben klaargelegd. Het denken in toekomstwaarden dwingt beide om daarin scherper te zijn: huidige investeerders moeten aangeven wat zij klaarleggen, en toekomstige investeerders moeten aangeven wat zij daarmee gaan doen. Dit beschouwen als een drastische inperking van de mogelijkheden tot ontwikkeling, en een zeer nauwe opvatting van uitnodigingsplanologie, zou jammer en bovendien fout zijn. Toekomstwaarden creëren juist veel ruimte tot creativiteit en koppeling aan tal van omgevingswaarden, zoals het voorbeeld uit Gouda aangeeft. Zij bieden bovendien kansen op besparing van kosten, en op extra meerwaarde, en dus ook financiële ruimte. Het negeren van toekomstwaarden daarentegen kan leiden tot tegenkoppelingen die veel waardeontwikkeling zullen tegenhouden.

Toekomstwaarden creëren ruimte waar deze schaars is, waaronder financiële ruimte. Zij werpen een nieuw licht op de meervoudigheid van investeringen. In plaats van in één keer gestapeld te worden, kunnen zij elkaar opvolgen. Het risico op lock-in laat zien dat hierover op z'n minst nog veel geleerd moet worden. Zo lijkt het in de visualisaties van de casus Gouda, figuren 3a t/m 3c, alsof elke hoger liggende toekomstwaarde een direct gevolg is van de lager liggende toekomstwaarde. Dat hoeft niet per se het geval te zijn, effect en investering kunnen ook anders liggen. Zo lokt nu onderhoud van het sportveld een investering in waterberging uit, wat afkoppeling van het riool uitlokt en een beter systeem voor waterafvoer. Dat kan misschien ook andersom, of uitgelokt door de wens tot klimaatadaptatie. Zaak is om goed te leren hoe de ene investering de volgende investering uitlokt, wat hier de oorzaken en gevolgen zijn. Ook leren over uittreden hoort daarbij, over partijen die weglopen. Een speciaal investeringsfonds is een geschikte plaats om die kennis op te bouwen, vast te houden en door te geven.

⁶ Zie ook Water Governance Center.

Referenties

- Anke van Hal, De fusie van belangen, over duurzaamheid en rendement in de bouwsector, Intreerede Nyenrode Business Universiteit, 27 augustus 2009
- Jurgen van der Heijden, Marion Bakker (2016), *Reinventing Multifunctionality, Combining Goals, Sharing Means, Linking Interest*, Netherlands Enterprise Agency, Ministry of Economic Affairs, The Hague
- Jurgen van der Heijden, Geertje van Engen (2016), 'Multifunctionaliteit in gebiedsontwikkeling, Van investering naar co-investering' in: *Verruimen, Maatschappelijk rendement met ruimtelijk talent, Bijdragen aan de Plandag 2016*, Stichting Planologische Discussiedagen, Antwerpen.
- Jitske van Popering-Verkerk, Arwin van Buuren, Dubbel-denken in de Delta, Verbindend vakmanschap op het grensvlak van water en ruimte, Rapport in opdracht van Staf Deltacommissaris, Erasmus Universiteit Rotterdam, 13 juli 2016
- Verslag masterclass 'Naar een investeringsfonds voor meervoudige projecten' d.d. 15 november 2016 in Utrecht dat de auteurs samen met het Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en SVn hebben georganiseerd en vormgegeven.
- Water Governance Centre, Handreiking Meegroeiconcepten, 2014
- Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR), *Ruimtelijke ontwikkelingspolitiek*, Den Haag 1998, SDU Uitgevers