

Vertraging verklaard in de kroeg

Friso de Zeeuw

We komen maar niet af van de stapeling van sectoraal beleid en normstellingen, ondanks alle goede intenties. De opstelsom beperkt de ontwerpvrijheid en het maatwerk voor gebiedsplannen. En jaagt de kosten op. Effectieve samenwerking tussen betrokken partijen, bij leiderschap en continuïteit zijn cruciaal bij gebiedsontwikkeling.

Leidinggeven aan gebiedsontwikkeling is een combinatie van 26 vinkjes ophalen, relatietherapie en bidden dat je een netaansluiting kunt krijgen. Deze omschrijving vindt zijn oorsprong niet in een wetenschappelijke verhandeling, maar ontstond in de “Bouwpub” van de faculteit Bouwkunde/TU Delft, onder genot van een biertje.



In de Bouwpub

Wat niets afdoet aan de trefzekerheid. Omdat de formulering precies de drie hoofdfactoren aantipt van de voortdurende vertraging in het proces van gebiedsontwikkeling en de woningbouwplaning. Ik loop ze langs.

We beginnen met die “26 vinkjes ophalen”. Hier gaat het om de opeenstapeling van sectoraal beleid en normstellingen. Dat komt voort uit maatschappelijke en politieke ambities of zorgen voor deelaspecten. Goede, begrijpelijke intenties liggen er doorgaans aan ten grondslag. Maar de opstelsom beperkt de ontwerpvrijheid die het maatwerk voor gebiedsplannen kenmerkt. En jaagt de kosten op.

Gebiedsontwikkeling staat of valt bij effectieve samenwerking tussen betrokken partijen, bij leiderschap en continuïteit

Vandaar de rake typering het drama van goede bedoelingen. Een paar actuele voorbeelden. De beleidsambitie “Water en bodem sturend” gaat gepaard met “juridische borging”. De Tweede Kamer dringt al langer aan op invoering van een bindende groennorm voor het stedelijk gebied. En in het wetsontwerp Versterking regie volkshuisvesting moeten gemeenten een volkshuisvestingsprogramma gaan maken.



Relatietherapie slaat op de tweede vertragsfactor, die we kunnen omschrijven als het menselijk tekort. Gebiedsontwikkeling staat of valt bij effectieve samenwerking tussen betrokken partijen, bij leiderschap en continuïteit. De kring samenwerkingspartners neemt toe en daarmee de kwetsbaarheid. Bij leiderschap hoort ook durf; zelden kreeg mijn advies aan jonge mensen in het vak zoveel instemming als de tip: wees zo nu en dan ondeugend. Met de continuïteit van mensen op sleutelposities, passend bij de lange termijn van gebiedsontwikkeling, is het treurig gesteld. Voorbeelden van plannen waar professionaliteit

en continuïteit de positieve doorslag hebben gegeven: Rijswijk-Buiten en Piushaven/Tilburg. Het tegenovergestelde zagen wij in Valkenhorst en Haarlemmermeer-Westzone.

Schaarste aan competent personeel raakt gebiedsontwikkeling hard, al jaren

Met de term welvaartsschaarste wil ik het bidden voor een elektriciteitsaansluiting veralgemeniseren. Netcongestie kennen we al een paar jaar; regionale drinkwaterkrapte heeft zich daar sinds kort bij gevoegd. Soms is de schaarste een gevolg van een teveel aan wat anders: stikstof en mest. Schaarste aan competent personeel raakt gebiedsontwikkeling hard, al jaren. Ook hier een voorbeeld. Het ministerie van BZK gaat met geld uit de pot Woningbouwimpuls zestig fte aantrekken om de uitvoering van de woningbouwopgave te bevorderen. Deze mensen komen dus hoofdzakelijk bij gemeenten of corporaties vandaan. Of hebben geen verstand van zaken. De grote ploeg beleids mensen op het woondossier blijft gewoon bij het ministerie zitten. Voor de gevolgen: ga terug naar oorzaak nummer 1 van de vertragingsoorzaken.

Na deze geactualiseerde analyse van de voornaamste vertragingfactoren komt natuurlijk de vraag wat we er aan kunnen doen. Dat varieert per onderdeel van het “systeem” want een totaalaanpak is tot mislukken gedoemd. Daarover de volgende keer.