



ROmagazine 20-02-25

Samen sloom in gebiedsontwikkeling

[Friso de Zeeuw](#)

Allerlei dromerij over meefinancieren van gebiedsontwikkelingen door ‘andere’ partijen maken het toch al complexe werk nog ingewikkelder en leiden tot nog meer vertraging.

In de tijd van de financiële crisis (2009-2014) zocht een deel van de vakwereld hartstochtelijk naar “nieuwe verdienmodellen”. Onder het motto “Investeren in gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl” zag in 2012 een concept het daglicht waarin de energiesector, afvalbedrijven, pensioenbeleggers en zorgverzekeraars zouden gaan meebetalen aan gebiedsontwikkelingen. Twee jaar later verscheen een nieuwe publicatie, nu met 26 praktijkvoorbeelden. Daaruit bleek wel dat bij die bedrijven nauwelijks animo bestond om – voorbij hun eigen kernactiviteiten – financieel te participeren. Vervolgens herstelde de economische conjunctuur zich snel en daarmee de investeringsbereidheid van de traditionele spelers in gebiedsontwikkeling. De realiteit logenstrafte de verwachting van de Nieuwe Stijl-aanhangers dat oude tijden nimmer zouden weerkeren. Van die Nieuwe Stijl werd niets meer vernomen. Het bleek voodoo.

Tot vorig jaar had ik eigenlijk weinig werk aan kritisch beschouwen van vermeende “radicale” innovaties. Circulaire gebiedsontwikkeling liet zich bijvoorbeeld vrij gemakkelijk ontmaskeren. Gewaardeerde collega en (op onderdelen) opponent Gert-Joost Peek deed een jaar geleden nog een poging met meervoudige gebiedsontwikkeling. Met beschrijving van de casus Waalsprong/Nijmegen kon ik weerleggen dat zijn idee een fundamenteel nieuwe aanpak impliceerde.

Het genootschap Watertorenberaad verblijdde de vakwereld onlangs met het concept *Samen Slim*. De kern komt bekend voor. ‘Het lukt niet meer om al alle opgaven uitsluitend uit de opbrengst van een gebiedsexploitatie te financieren. Daarom loont het om op zoek te gaan naar mogelijkheden om integrale gebiedsontwikkelingen anders te bekostigen. Samen Slim zet in op een integrale, langjarige ontwikkelbegroting. Deze komt tot stand door het slim verbinden van opgaven, partijen en portemonnees.’ Tot zover het citaat.

Meer complexiteit in het proces van gebiedsontwikkeling leidt tot verdere vertraging

Platgeslagen betekent dit dat andere partijen (“baathebbers”) moeten meebetalen aan ongetemde dure ambities van de initiatiefnemers. De baathebber mag dan wel plaatsnemen in

de toch al volle stuurcabine van de gebiedsontwikkeling. Dat dit in de praktijk niet werkt, liet de oefening Nieuwe Stijl zien. Partijen als zorgverzekeraars gaan echt niet meebetalen aan een park omdat een wandel-stimulans inwoners weghoudt bij de dokter. En het energiebedrijf gaat niet meebetalen aan een energiebesparingsprogramma. Net zomin als het waterschap gaat dokken voor het klimaatadaptief maken van de nieuwe wijk, met uitzondering van hier een daar een pilot. Daarnaast leidt de aanpak tot meer complexiteit van het proces van gebiedsontwikkeling en tot verdere vertraging. Samen Sloom dus.

Dit alles wil niet zeggen dat de methodiek en werkwijze van gebiedsontwikkeling nimmer verandert. Integendeel, het absorptievermogen voor verandering is enorm. De aanpassingen aan nieuwe opgaven, (digitale) processen en businesscases voltrekken zich echter organisch, geleidelijk en vanuit praktijksituaties. Daarom zijn reflecties van ervaren gebiedsontwikkelaars zoveel waardevoller als dit soort luchtkastelen.