

# Initiatieven uit markt genegeerd

'Gemeenten weten vaak niet hoe te reageren'

Ferry Heijbrock

**DEN HAAG - Bij gebiedsontwikkeling worden initiatieven uit de markt nauwelijks op prijs gesteld door de overheden. Dat is een ongewenste ontwikkeling vinden deskundigen.**

"Gemeenten weten vaak niet hoe ze moeten reageren op initiatieven", begon Friso de Zeeuw het debat tussen vier heren naar aanleiding van het verschijnen van het boek 'PPS en gebiedsontwikkeling' van Bert Wolting van Akro Consult.

"Not invented here is vaak het uitgangspunt", weet AM-topman Peter Noordanus mede gevoed door zijn eigen bestuurlijke ervaring als wethouder in Den Haag. "Maar het helpt soms als marktpartijen grond hebben", voegt hij er met veel gevoel voor understatement aan toe. Een Eigen Initiatief zonder grond levert volgens hem helemaal niets op. "Dat is zaaien op de rotsen, dat schiet niet op."

Oud-gedeputeerde van Noord-Holland en voorzitter van de Regieraad Bouw Randstad Henry Meijdam heeft een aantal verklaringen voor de geringe belangstelling van overheden. "Het is koudwaterrees. Gemeenten zijn bang dat zij dan de regie uit handen geven. Daarnaast wordt er te weinig inspanning gestoken in collegevorming, waardoor er geen kader is waaraan een initiatief uit de markt getoetst kan worden."

## Vershil

Daarnaast zit er volgens hem een groot verschil in snelheid tussen publieke en private partijen. "Als je dan je doelen als publieke partij

niet eerst hebt vastgesteld, dan is praten met de markt lastig. Eerst dus de doelen op macroniveau vaststellen", is zijn advies.

Het gezelschap was het wel snel eens dat kwaliteit slechts een bescheiden plaats inneemt in de gebiedsontwikkeling. Althans als het gaat om selecteren van marktpartijen. Daarbij is de te leveren kwaliteit nauwelijks een issue.

De enige die daar kanttekeningen bij plaatste was de AM-topman. Die vond dat het nog niet zo verre verleden ook tot kwalitatief goede gebieden heeft geleid, mede dankzij marktpartijen. Daarbij verwees hij onder meer naar de Vinex-locaties die mede dankzij de markt op de meeste plaatsen toch de nodige kwaliteit aan ons land hebben toegevoegd, vindt hij.

## Weinig effect

De Grondexploitatiewet zal in de visie van de heren weinig effect hebben op de kwaliteit. De nette projectontwikkelaars hanteerden al een systeem van kostenverevening of bijdragen in de kosten van openbare voorzieningen. Alleen de zogenoemde free riders kunnen nu worden aangepakt, waardoor er een level playing field ontstaat. Discussie ontstond er wel over de grondpolitiek. Wolting vindt dat overheden op dat punt actiever moeten zijn. "Dan houden grondbedrijven meer geld over dat gestoken kan worden in extra kwaliteit", vindt hij.

Volgens De Zeeuw toont onderzoek juist aan dat het weinig verschil maakt of de grond nu van marktpartijen is of van overheden. De kwaliteit blijft hetzelfde.