

# Overheid heeft hulp markt nodig bij de bouw van huizen

*Volkshrant 26-06-07*

Er worden veel minder woningen gebouwd dan afgesproken, zegt het Centraal Planbureau. **Friso de Zeeuw**: als de overheid faalt, grijpt de projectontwikkelaar in.

**W**e spreken tegenwoordig niet meer van het bouwen van nieuwe woningen; de term is nu 'gebiedsontwikkeling'. Dit is een relatief nieuw begrip. Het staat voor een aanpak waarbij verschillende partijen samenwerken om bijvoorbeeld een nieuwe wijk te bouwen, maar ook om oude wijken en centrumgebieden te vernieuwen.

Gebiedsontwikkeling is een samenwerkingsverband van overheid, ontwikkelaars, bewoners, maatschappelijke groeperingen, en ontwerpers in steeds weer een andere samenstelling. Het is de

weerslag van de verschuivende verhouding tussen overheid en markt, die overal in West-Europa heeft plaatsgevonden.

Voor de volkshuisvesting en de ruimtelijke ontwikkeling was de periode van 1985 tot 1995 wat dat betreft een revolutionair decennium. De rollen van overheid en markt veranderden vergaand. De overheid trok zich financieel en qua sturingsambitie gedeeltelijk terug. Marktpartijen maakten een omgekeerde beweging, zij gingen 'voorwaarts integreren'. Het kopen van grond paste daarin, evenals het maken van concepten, stedenbouwkundige plannen en marktgerichte programma's. Een deel van de projectontwikkelaars evolueerde tot gebiedsontwikkelaar. De markt kreeg meer zeggenschap, deed meer financiële investeringen en nam meer risico's op zich. Deze ontwikkeling zal zich verder doorzetten. Maar dan is het wel nodig dat de reputatie van projectontwikkelaars verbetert.

De laatste jaren verbreedt het re-

pertoire van de gebiedsontwikkeling zich. De projecten worden grootschaliger en multifunctioneler, zowel in als buiten het stedelijk gebied. Daar zitten diverse drijvende krachten achter.

Voor de herstructurering van naoorlogse woonwijken is dat bij-

## Ruimtelijke Agenda



voorbeeld de wil om de sociale en economische problematiek aan te pakken. De herstructurering van bedrijventerreinen krijgt een impuls door de maatschappelijke weerstand tegen de aanleg van nieuwe bedrijfstreinen, gevoed door de discussie over de 'verrommeling'. Stads- en dorpsuitbreidingen blijven op de agenda door de nog steeds forse vraag naar wonin-

gen in de komende jaren, met daarbij behorende voorzieningen. In enkele delen van ons land is juist de bevolkingskrimp een impuls om tot herontwikkeling te komen.

Het kabinet stelt dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven van de 21ste eeuw is. Aanpassing aan de klimaatverandering en het waterbeheer krijgen daarmee een prominentere plaats.

Om tot een krachtige gebiedsontwikkeling te komen, moet bij betrokkenen allereerst een gevoel van urgentie heersen, het maatschappelijk besef dat 'er wat moet gebeuren' en dat de richting waarin de plannen gaan, de juiste is. Gebiedsurgentie neemt dan de plaats in van beleidsurgentie.

Daarnaast is het van groot belang dat de vertegenwoordigers van de voorstuwende kracht zelf of in hun kielzog investeringsgeld meebrengen. Dat kan een overheidsbudget zijn of een risicodragende marktinvestering. Gevoel voor urgentie en investeringskapi-

taal: zonder vervulling van deze voorwaarden zal weinig tot stand komen.

Maatschappelijke en regeltechnische fragmentatie vormen een handicap voor gebiedsontwikkeling die het bij uitstek moet hebben van het aanbrengen van samenhang en interdisciplinair werken. Het woud van sectorale (milieu)regelgeving vormt zelfs een serieuze bedreiging voor de mogelijkheid om functies in een gebied te combineren.

Regeldichtheid, dualisme en onduidelijkheid over de toepassing van aanbestedingsregels maken overheden in hun optreden onzeker en voorzichtig. Frequentie personele wisselingen leiden tot onthoud. Externe adviseurs nemen de plaats in van competente ambtenaren. Terwijl het van het grootste belang is dat overheden hun doelstellingen en randvoorwaarden (kunnen) formuleren, in combinatie met een passende en haalbare uitvoeringsstrategie.

Extra lastig wordt het als overhe-

den gezamenlijk de rol van opdrachtgever vervullen; de overheid is vaak 'niet op orde'. Ook staat de verbale sturingspretentie van de overheid nog al eens op gespannen voet met de mogelijkheden in de realiteit. Het prettig algemene begrip 'regierol' is daarbij te diffuus om houvast te bieden. We moeten preciezer worden over wat die regierol inhoudt, anders blijven we langs elkaar heen praten.

Een ding is duidelijk: met een dergelijke onzekere overheid doen marktpartijen en maatschappelijke organisaties zoals milieugroeperingen er goed aan bij stagnatie niet steeds eerbij wachtende houding aan te nemen, maar zelf initiatieven te nemen en - soms verrassende - coalities te vormen.

Samenwerking vereist dat de betrokkenen kunnen omgaan met complexiteit. Het is een voorwaarde voor succes. Op het oog verloopt het proces van gebiedsontwikkeling vaak chaotisch. Zo val-

len belangrijke besluiten vaak juist niet op de daarvoor aangewezen officiële beslismomenten. Het ziet er niet naar uit dat we een tijd van versimpeling en meer overzichtelijkheid tegemoet gaan. Daarom is het goed als de complexiteittheorie, die opdrachtgevers en andere sleutelfiguren helpt hun weg te vinden, verder wordt ontwikkeld.

Dat neemt niet weg dat mensen op sleutelposities cruciaal blijven voor het welslagen van gebiedsontwikkeling, zowel bij de overheid, marktpartijen, invloedrijke maatschappelijke organisaties als bij externe adviseurs. Dit staat in elk onderzoek naar gebiedsontwikkeling. Zij die inhoud en proces met elkaar verbinden en ook op andere fronten de juiste verbindingen weten te leggen, gaan de wedstrijd de komende jaren winnen.

**Friso de Zeeuw** is Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Dit is een bewerking van zijn in-treerede van woensdag 20 juni 2007.