

FRISO DE ZEEUW EERSTE HOOGLERAAR GEBIEDSONTWIKKELING

In 2008 moet pech weer kunnen

Publieke en private partijen wisten elkaar in 2007 toch nog te vinden ondanks langlopende procedures, torenhoge onderzoekskosten en eindeloze vertragingen. Publieke partijen verwijten de marktsector gebrek aan inventiviteit en maatschappelijk gevoel, marktpartijen verwijten de publieke sector 'klokloosheid', gebrek aan daadkracht en professionaliteit én beide verwijten ze de EU en de milieubeweging dat Nederland wordt gegijzeld.

door Wabe van Enk

Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, heeft een turbo-transformatie in het denken over gebiedsontwikkeling gezien. 'Klimaatbestendig en adaptie' is ineens een van de grootste ruimtelijke opgaven geworden. Dit jaar kwam de VROM-Raad met het rapport 'De hype voorbij, klimaatverandering als structureel ruimtelijk vraagstuk' en verscheen van het Ruimtelijk Planbureau het rapport 'Overstromingsgevaar als ruimtelijke opgave'. De Zeeuw: 'Voor laaggelegen gebieden grijpt men te snel naar de noodrem. Een voorbeeld is de Zuidplaspolder bij Gouda. Daar wil men functies toekennen op basis van hoogtekaart, grondslag en waterstructuur. Dat wordt gelukkig nu ook door minister Jacqueline Cramer erkend en zij heeft dit jaar het groene licht gegeven voor verdere planvorming, ondanks verzet vanuit het parlement. Het denken over de consequenties van de klimaatverandering voor de ruimtelijke inrichting bevond zich dit jaar in het wild-weststadium. In 2008 komt daar meer tekening in.'

De Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, kwam dit jaar uit met het boek 'De Engel uit het marmer'. Met daarin een analyse van twintig jaar gebiedsontwikkeling in Nederland en voorstellen om de impasses te doorbreken. Tijd voor een terugblik en de agenda voor 2008. Nieuwe concepten en praktijkervaring zijn nodig om de reductie van CO₂-uitstoot bij gebiedsontwikkeling te realiseren. In 2008 zijn daarin opmerkelijke initiatieven te verwachten.

IN 'T KORT

- ▶ Regels nog steeds obstakel bij ontwikkeling
- ▶ De Zeeuw verwacht veel van Grexwet
- ▶ Pleit ook voor minder risicomijding

Het valt De Zeeuw op dat er door ontwikkelaars in het afgelopen jaar veel in het kader van multifunctionaliteit werden geplaatst. Hij onderkent de tendens, maar waarschuwt dat er ook monofunctionele plannen nodig zijn. Bovendien zijn beleggers (nog) niet ingesteld op deze tendens. Zij prefereren veelal sectorale winkel-, kantoren en woningfondsen. In 2008 zal daarin (nog) geen verandering komen.

Volgens De Zeeuw was 2007 het jaar van het NIVEA-effect, de basishouding Niet In mijn Voor- En Achtertuin. Nog nooit waren tegenkrachten tegen welke gebiedsontwikkeling dan ook zo sterk: in de afgelopen jaren leden de centrumplannen van Groningen, Zaan- dam, Utrecht, Leiden en Arnhem eronder, maar ook in kleinere plaatsen zoals Ommen en Schijndel kwamen de spaden de grond niet in.

Afgestraft

Het is niet alleen kommer en kwel. In de tweede ronde rehabiliteerde Groningen zich en successen zijn geboekt in Alphen aan de Rijn, Amstelveen en Bergen op Zoom. Wie de bevolking en andere belanghebbenden niet tijdig en serieus bij de planvorming betreft, wordt

genadeloos afgestraft. 'Belangenmanagement en communicatie zijn ook in 2008 steeds belangrijker in het proces van gebiedsontwikkeling', aldus De Zeeuw. 'Ik ervaar op de TU Delft en bij masterclasses een enorme honger naar de vraag hoe je het proces met al die verschillende belangen in vredesnaam tot een goed einde moet brengen. Ik begin dan met de vaststelling dat ze "in een oerwoud" hun weg moeten zien te vinden.' Daarna biedt hij met behulp van de complexiteitstheorie houvast in de processturing. Hij moedigt zijn stu-

Goed nieuws is, volgens De Zeeuw, dat volgend jaar juli de vernieuwde Wet op de ruimtelijke ordening in werking treedt.

denten aan om op zoek te gaan naar 'de doorwaadbare plaatsen'. Plekken waar je - tijdelijk - de urgentie van de opgave, politiek en maatschappelijk draagvlak en de gebiedsgerichte oplossing met elkaar kunt verbinden. Goed nieuws is, volgens De Zeeuw, dat volgend jaar juli de vernieuwde Wet op de ruimtelijke ordening in werking treedt. Hier zitten enkele vereenvoudigde procedures in en de mogelijkheid om beslissingen naar een hoger, bovenlokaal schaalniveau te tillen. Dat kan de slagkracht van de overheid iets verhogen. Ook volgend jaar komt, als onderdeel van de Wet op de ruimtelijke ordening, de Grexwet, ofte wel de grondexploitatiewet. De Zeeuw is niet ontevreden over deze wet die aansluit bij positieve ervaringen waarbij private grondexploitanten afspraken maken met de gemeente om bij te dragen aan de openbare voorzieningen. Pas wanneer dat niet lukt, kan de gemeente met een eigen grondexploitatieplan publiekrechtelijk afdrachten gaan afdwingen. Dit sluit aan op de verruimde Wet voorkeursrecht gemeenten, waardoor gemeenten een halt kunnen toeroepen aan de grondspeculanten, de zogenoemde freeriders. Maar ook hier geldt: belangrijker dan de wet zelf, is de gezindheid waarmee je hem toepast. Het wordt dus spannend hoe in 2008 provincies en gemeenten hem gaan hanteren. De Zeeuw is betrokken bij een onderzoek dat hulp moet gaan bieden voor de nieuwe praktijk.

Onteigenen

Verschillen van mening kennen aan de TU Delft een aardige traditie. Zo is De Zeeuw het oneens met zijn collega en gevestigde woninggoeroe, de hoogleraar Hugo Priemus. Priemus ging, onder meer in NRC Handelsblad dit jaar te keer tegen bouwers die dankzij

grondposities de overheid in de tang zouden houden. Hij bepleit het ongedaan maken van het 'zelfrealisatiebeginsel'. Dat beginsel houdt in dat de gemeente niet kan onteigenen wanneer een professionele marktpartij het gebied zelf kan en wil ontwikkelen. De Zeeuw herinnert eraan dat uit onderzoek van het ministerie van VROM geen kwaliteitsverschil bleek tussen Vinexwijken die met publieke en die met private grondexploitatie zijn gerealiseerd. Bovendien zal de EU geen vergaande terugdringing van het eigendomsrecht accepteren. Het zou een slepend wetgevingsdrama worden dat voornamelijk vertraging, onzekerheid en schadeclaims genereert. Ik voorspel dat het zelfrealisatiebeginsel in 2008 niet echt ter discussie zal staan. De Zeeuw blijft de strijd aanbinden met het rijke, steeds uitdijende boeket sectorale wetgeving. Een sprekend bijvoorbeeld is de Brusselse Richtlijn Luchtqualiteit, waarvan de Nederlandse vertaling in een nieuwe wet uiterst kwetsbaar blijft, omdat ons land als enig Europees land eigenwijs luchtkwaliteitsnormen direct koppelt met de wet op de ruimtelijke ordening. Intussen liggen projecten stil. De Zeeuw houdt zich al 25 jaar met de bestrijding van overtrokken sectorale wetgeving bezig. Hij heeft dit jaar met oud-wethouder van Amsterdam, Duco Stadig het Platform Milieu en Gebiedsontwikkeling opgericht dat professionals bij elkaar probeert te krijgen. Onlangs lanceerde hij samen met de Gelderse gedeputeerde Co Verdaas en Europarlementariër Dorette Corbey voorstellen om politieke keuzes en creativiteit in gebiedsgebonden opgaven weer in ere te herstellen (zie kader). 'Er ontstaat in 2008 eindelijk animo om vergaande voorstellen als die van ons bespreekbaar te maken.'

Reputatie

Nu het grootste fraudeonderzoek naar het vastgoed loopt is het van belang om de moeder van Friso de Zeeuw aan te halen. Hij verklaapte dat zijn 90-jarige moeder het vervelend vond dat achter de naam van De Zeeuw in een interview vermeld stond 'projectontwikkelaar'. Om het oude jaar extra glans te geven hebben wij in de aanhef van dit artikel volstaan met professor, maar feit is dat De Zeeuw directeur Nieuwe Markten bij Rabo Bouwfonds is. De fraudezaak is extra pijnlijk omdat De Zeeuw samen met AM en ING Real Estate dit jaar een gedragscode heeft opgesteld. Die code geeft aan hoe de partijen publieke belangen respecteren en in de planvorming betrekken, hoe zij waarden in de omgeving en opvattingen van belanghebbenden in de besluitvorming betrekken. Het is de bedoeling dat in 2008 de Neprom en het ministerie van VROM deze code verder uitwerken.

'Al voor het vastgoedfraudeonderzoek, kaartte ik het

Gebiedsontwikkeling 'De Blauwe Stad'



Friso de Zeeuw

thema aan in mijn boek', zegt De Zeeuw. 'De reputatie van de sector is onder de maat. Natuurlijk, in veel bedrijfstakken komt fraude voor. Maar in onze sector kunnen we dat helemaal niet hebben, omdat we diep in het traditioneel publieke domein zijn doorgedrongen en omdat we dag in dag uit met politieke bestuurders en ambtenaren te maken hebben. Zij moeten kunnen vertrouwen op de integriteit van hun gespreks- en zakenpartners. Het sleutelwoord is en blijft transparantie: laten zien waar de financiële belangen zitten en hoe er mee wordt omgegaan. Het uitbrengen van de "Reiswijzer marktpartijen en gebiedsontwikkeling" een goed voorbeeld van de inzet om de omgang van markt en overheid op kwalitatief hoger peil te brengen. Ik hoop dat fraude-affaire een impuls vormt om de professionaliteit van de sector en het integer handelen verder vorm en inhoud te geven.'

Als wens voor 2008 heeft Friso de Zeeuw het stoppen van de 'manische hang van de samenleving naar risicomijding en control. Alle onzekerheden moeten als risico's worden gezien en dus teruggedrongen en beheerst. Raadsleden, kamerleden, ministers en wethouders, het spel gaat om alle denkbare en ondenkbare zekerheden. Risicomijders hebben alle kansen omdat milieu- en veiligheidswetgeving gebaseerd is op risicomodellen, altijd alles aan de veilige kant. Het is misverstand dat dit alleen geldt voor de overheid, ook in de private sector wemelt het van riskcomités, audits, rapportages etcetera. De bureaucratisering is overal in volle gang. Ik krijg de indruk dat er een samenspanning is van 'algemene' managers, boekhouders en juristen die een quasi risicoloze samenleving nastreeft. Ik hoop dat 2008 het motto krijgt: 'Pech moet weer kunnen, dan komen de kansen vanzelf'. ■

Actieplan gebiedsontwikkeling

(Door dr Dorette Corbey, europarlementariër PvdA, prof. mr Friso de Zeeuw, dr Co Verdaas, gedeputeerde ruimtelijke ordening Gelderland – bewerking van artikel FD door PropertyNL).

Thema: het gaat niet goed in Nederland door torenhoge proces- en onderzoekskosten. Voorbeelden: in tien jaar meer dan € 6 mrd juridische kosten, voor de A6/A9-corridor zijn nu meer dan honderd onderzoeksrapporten gemaakt. Juridisch figuurzagen heeft politieke keuzes en creatieve oplossingen bij het maken van gebiedsgebonden plannen verdrongen. Daarom een aantal voorstellen:

1. Creëer afwegingsruimte tussen milieucomponenten op projectniveau. Geen kretologie dat de milieubeweging Nederland in gijzeling houdt, maar belangen afwegen, keuzes maken en verantwoorden.
2. Overheid en markt werken met een ontwerptraject waarbij tijdig en voldoende overleg is gevoerd met alle belanghebbenden. Bezwaar en beroepsprocedures kunnen daarna alleen nog tot het aanpassen van ondergeschikte onderdelen of schadevergoeding leiden.
3. Verruim mogelijkheden om bezwaren af te handelen via privaatrecht en in te zetten op schadevergoeding.
4. Zet in op het bestrijden van vervuiling bij de bron, bijvoorbeeld bij de bedrijven zelf of de auto's.

Laten we ons geld inzetten voor de doelen die we willen dienen. Het levert een mooier, schoner en veiliger land op. Soms zal het een keer fout gaan, maar perfectie bestaat niet.