

Gebiedsontwikkeling is een vak

door Professor Friso de Zeeuw

Bij gebiedsontwikkeling gaat het om de kunst van het verbinden. Het maken van plannen, verbinden met, het realiseren van en het investeren in die plannen. Verbinden ook van overheid, markt en andere belanghebbenden als bewoners en gebruikers. En het verbinden van beleidssectoren en vakdisciplines. De vraag daarbij is steeds hoe je als opdrachtgever of projectleider je weg vindt in het oerwoud van al die verschillende belangen, disciplines en visies. Gebiedsontwikkeling emancipeert zich tot een vak. En ondanks alle mooie sturingsfilosofieën valt het vak van gebiedsontwikkeling in de praktijk lang niet mee. Projecten verlopen chaotisch, duren veel langer dan gedacht, besluiten laten op zich wachten. Gemeenten tonen zich vaak teleurgesteld in de geringe inventiviteit en maatschappelijke betrokkenheid bij de projectontwikkelaars met wie ze in zee zijn gegaan. Marktpartijen beklagen zich over het gebrek aan visie, tempo en professionaliteit die ze bij overheden aantreffen.

Natuurlijk is het niet alleen maar kommer en kwel, er worden te velde, dus in projecten successen geboekt. Daarbij ontwikkelt het vak van de gebiedsontwikkelaar zich snel verder. Tal van initiatieven helpen daarbij. Denk bijvoorbeeld aan de vele publicaties zoals "Reiswijzer Marktpartijen en Gebiedsontwikkeling" die onlangs in goed bezochte regionale bijeenkomsten is toegelicht, de praktijkacademie Gebiedsontwikkeling, het project Nederland Boven Water II, vele masterclasses, conferenties, lectoraten en natuurlijk ook de praktijkdeerstool gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

Maar er valt ook nog heel wat te verbeteren. Ik pik er voor dit verhaal een item uit: het reputatiemanagement van marktpartijen die serieus aan gebiedsontwikkeling doen. Van marktpartijen die zich onder de vlag van gebiedsontwikkeling diepgaand in het klassieke van het publieke domein doordringen mag je verwachten dat ze een uitstekende reputatie hebben, dat ze integer zijn en dat ze zich transparant opstellen. Hier valt nog veel te verbeteren. Je wint nooit het vertrouwen van de overheid als je niet laat zien waar er in een gebiedsontwikkeling financiële belangen zitten en hoe daar tijdens de ontwikkeling mee wordt omgegaan. Zonder dat vertrouwen blijf je weerstanden oproepen bij bestuurders en ambtenaren met wie je om te tafel zit. En als het niet bij hen is, dan wel bij de volksvertegenwoordigers, zoals gemeenteraden. Zonder vertrouwen winnen bovendien de risicomijders. Onder het mom van sectorale regelgeving is er immers altijd wel een reden te vinden waarom een bepaalde ontwikkeling niet zou kunnen. Terwijl het er bij gebiedsontwikkeling juist om gaat te kijken wat er wel kan, waar de kansen liggen en hoe bijvoorbeeld rood en groen elkaar kunnen versterken. Dat je samen met de overheid durft te ondernemen. Als je elkaar vertrouwt zal dat veel vaker goed gaan dan je ooit gedacht zal hebben. Drie grote marktpartijen hebben het initiatief genomen tot het opstellen van "Handvatten", een aanzet voor codificatie van maatschappelijk georiënteerde gebiedsontwikkeling. Een aanzet, meer nog niet, maar een die wel door overheden positief is ontvangen.

Ook in de toekomst zullen gebiedsontwikkelingen met prima intenties stranden, maar dat hoort bij het vak van een gebiedsontwikkelaar. Gecalculerde risico's nemen hoort daar namelijk bij. "Pech moet weg", dat is een kreet die niet bij gebiedsontwikkeling hoort.

Over de auteur Professor Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Rabo Bouwfonds Development