



ALLE MACHT AAN DE GEMEENTE? FRISO DE ZEEUW

Wat betekent de crisis voor publiek-private samenwerking in gebiedsontwikkeling? We zien dat commerciële marktpartijen zwaar lijden onder het wegvallen van de vraag naar woningen en commercieel vastgoed. Bovendien hebben velen moeite met de (her)financiering van hun bezittingen. Zij willen hun balans verlichten door een (groter of kleiner) deel van eerder verworven grondposities door de gemeente of een corporatie over te laten nemen. We kunnen dat de Rotterdamse methode noemen. Deze gemeente stelde zich als eerste voor dit traject open.

Het uitgeven van bouwrijpe kavels en het daaraan verbonden bouwclaimmodel winnen weer aan populariteit, omdat het planproces- en grondexploitatie-risico niet bij de marktpartij ligt maar bij de overheid, terwijl de balans van de marktpartij langer onbelast blijft. Het joint-venturemodel scoort minder op deze items, omdat daarin taken, grond en grondexploitatie-risico's gedeeld worden tussen publiek en privaat. Niettemin denk ik dat dit model de crisis zal overleven, gezien de positieve ervaringen die er in ons land mee zijn opgedaan. Het 'hardcore concessiemodel' is natuurlijk niet de winnaar in deze tijden. Kernpunt is immers dat marktpartijen binnen het door de overheid vastgestelde kader aansturing, grond en risico's van de grondexploitatie volledig overnemen. Toch moeten we varianten van het concessiemodel niet afschrijven; ik kom daar op terug.

In planning, grondposities en financieel-economische aansturing (inclusief risico's) zien we dus een verschuiving in de richting van de overheid. En – zij het wat minder zichtbaar – richting (grotere) corporaties die daarmee hun strategische posities versterken. Het gevaar bestaat dat de op dit moment verzwakte positie van marktpartijen leidt tot terugkeer van 'staatsplanning' in gebiedsontwikkeling en ruimtelijke investeringen. Er is zeker een links georiënteerde stroming (binnen en buiten gemeentebesturen) die daar openlijk of crypto naar verlangt. Het zou een terugslag betekenen op de weg naar volwassen publiek-private verhoudingen die we de afgelopen decennia met vallen en opstaan aan het bewandelen zijn. Competente marktpartijen zijn

leveranciers van conceptontwikkeling, marktkennis, uitvoeringskracht en risicobeheersing. Aspecten die naar mijn mening in gebiedsontwikkeling onmisbaar zijn. Nu hun machtspositie (voor een belangrijk deel gebaseerd op grondposities en daaraan gerelateerde lobbyactiviteiten) verzwakt, verschuift het accent naar het etaleren van hun professionele kracht: kennis en kunde. En dat is op zich niet slecht; het maakt het onderscheid tussen de bokken en de schapen gemakkelijker.

Een staatsgreep van de overheid heeft nog een ander nadeel. Veel gemeenten missen eenvoudigweg de kennis en kunde om deze trajecten binnen redelijke tijd en dito kosten tot een goed einde te brengen. Tenzij ze zich nog afhankelijker maken van externe adviseurs dan nu al het geval is. Intussen doemen nu hier en daar modellen op die - onder de huidige omstandigheden - het beste uit twee werelden proberen te verenigen. In de Bloemendalerpolder (tussen Weesp en Muiden) 'stallen' marktpartijen hun grond in een publieke groundbank. Deze kent overigens per saldo lagere financieringslasten. De marktinhoud in de planvorming verandert niet, evenmin als de risicoverdeling bij de daadwerkelijke grondexploitatie.

Ook het concessiemodel duikt weer op in een vorm die ik onlangs introduceerde op een conferentie. Het ziet er versimpeld weergegeven als volgt uit. De gemeente selecteert een marktpartij (of combinatie) voor de planontwikkeling, als coproductent. De gemeente doet zelf de eerste stadia van de grondexploitatie (met name verwervingen). Binnen het masterplan - waar rekenen en tekenen gelijk opgaan - geeft zij later deelconcessies uit voor overzichtelijke deelgebieden. Een deelconcessie komt de marktpartij toe die coproductent was van het masterplan. Ik las een artikel dat hieraan de titel 'hybride concessiemodel' toekende. Geweldig, hoe wij een Angelsaksische digitale werkvorm toch weten te kneden naar onze typische Nederlandse samenwerkingscultuur.

Prof. mr. Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds en praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft