

LEERSTOEL TU DELFT MET DRIE JAAR VERLENGD

# Gebiedsontwikkeling blijft

GEBIEDSONTWIKKELING 'STAAT ALS EEN HUIS'. NIEMAND WIL ER MEER VAN AF, OOK NIET IN TIJDEN VAN CRISIS

DOOR PAUL WESSELS

## IN 'T KORT

- Crisis heeft effect op gebiedsontwikkeling
- Formuleer ambities en let op de centen
- Overheid heeft rol als opdrachtgever en aanjager

De Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft maakt zich op voor een tweede periode van drie jaar, zo bleek tijdens het symposium over de lessen in effectieve planvorming bij gebiedsontwikkeling. Voldoende marktpartijen hebben zich gecommitteerd om de leerstoel voor een nieuwe periode financieel te ondersteunen.

Friso de Zeeuw, Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling bij de TU Delft: 'Gebiedsontwikkeling staat als een huis. Niemand wil er meer vanaf, ook niet in tijden van crisis. Wel is duidelijk dat de crisis effect heeft op gebiedsontwikkeling. Zo tekenen er zich nieuwe samenwerkingsvormen af zoals het "bouwclaimmodel nieuwe stijl" en het alliantiemodel die minder vermogensbeslag voor de marktpartijen met zich meebrengen, maar waarbij zij wel risico dragen en hun kennis en kunde wordt benut.'

De Zeeuw pleit voor heldere begripsvorming. Ook wijst hij op het belang van een scherp geformuleerde ambitie en flexibiliteit in programma, ontwerp en fasering. De wensen van de eindgebruikers moeten hierbij vanaf het begin af aan worden meegenomen. En een sluitende businesscase is hierbij onmisbaar. 'Het motto is daarbij: gebiedsontwikkeling is per definitie ingewikkeld, houd het daarom eenvoudig waar het kan', aldus Friso de Zeeuw.

Door de crisis staan veel businesscases onder druk, waarmee de effecten op de crisis voor de planvorming zichtbaar worden. Diverse praktijkvoorbeelden illustreren de actuele tendens van verkleinen, verzelfstandigen, versoberen en vertragen als gevolg van de kredietcrisis. Of het nu gaat om Stationsgebied Breda, Zaandam, A2 Maastricht, Zuidas en Meerstad en Blauwe Stad in landelijk gebied. Het effect is het vervallen van kantoren en

alleen in aanbouw nemen van woningen tot € 230.000 en wat winkelruimte. Gebouwd parkeren dat altijd al een discussie opriep legt nu helemaal het loodje. Andere voorbeelden van goedkopere oplossingen zijn: een verhoogde bebouwingsdichtheid en enkelvoudig ruimtegebruik. Een prangende vraag is of de duurzaamheidsambities het halen.

## TERUGVAL

Ook zullen financiële vereveningsmogelijkheden verschrompelen. Een halvering van residuele grondprijzen is niet denkbeeldig en irreële grondexploitaties zakken door hun hoeven. Dit alles gaat ten koste van de plankwaliteit voor de openbare ruimte, infra, groen en blauw. En leidt tot een terugval op de kostensoortenlijst van de grondexploitatiewet. Maar het is niet allemaal kommer en kwel: mede dankzij de crisis zetten de partijen alle zeilen bij om plannen toch door te laten gaan en komen eerder dan voorheen tot elkaar om gezamenlijk creatieve oplossingen te zoeken.

Gemeenten en provincies maken nu lijsten van projecten die stil zijn gezet of die doorgaan, vaak in aangepaste of afgeslankte vorm, met extra overheidsgelden. Het is duidelijk dat veel gemeenten hun definitieve koersen nog niet hebben bepaald.

De aanbevelingen richtten zich verder op het kiezen voor een plan of voor een partner en het vroegtijdig betrekken van de raad. Bovendien moet er een publiek programma van eisen worden opgesteld op hoofdlijnen, zodat er ruimte is voor politiek maatschappelijk debat en marktontwikkeling. Want draagvlak is cruciaal. 'Het betrekken van burgers en de media is een kwestie van timing', aldus Paul Rüpp (gedeputeerde provincie Brabant), tijdens het slotdebat. 'Wanneer schakel je bewoners in en



GEBIEDSONTWIKKELING BIJ NS-STATION BREDA



FRISO DE ZEEUW

wanneer nog niet? Te vaak stuiten plannen op verzet van burgers en media. Gebiedsontwikkelaars communiceren vaak nog steeds onbeholpen', volgens de Zeeuw. De lange doorlooptijd van veel plannen voordat ze uitgevoerd worden helpt hier niet bij. En waar het afgelopen decennium in het teken stond van verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de private partijen, afname van gemeentelijke inkomsten van grondbedrijven en het verdwijnen van belangrijke expertise bij publieke partijen, is nu duidelijk dat de financiële polsstok van private partijen niet altijd lang genoeg meer zal zijn voor de brede sloot van de lange termijn commitments die nodig zijn voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Voor deze locaties zal een nieuw evenwicht in de verhouding publiek-privaat gevonden moeten worden.

#### SCHERPE AMBITIE

Hilde Blank (BVR adviseurs) en Karin Laglas (OVG Projectontwikkeling) gingen vanuit het overheids-, respectievelijk het marktperspectief in op de sleutelfactoren voor succesvolle planvorming. Het gaat volgens beiden om het formuleren van een scherpe ambitie, aandacht voor de eindgebruiker en flexibiliteit in de planvorming. Zowel wat betreft het programma, het ontwerp als de fasering. Dit kan niet zonder 'tekenen en rekenen' gelijk op te laten gaan. 'Het "rekenen" is nog te weinig geënt op (regionale) gebiedsontwikkeling', aldus Blank. Zij introduceerde ook de term 'overdrachtsschap'. 'Want uiteindelijk gaat het erom: hoe krijgen we het voor elkaar en wie gaat "aan de lat" staan', vervolgt Blank.

De macht van de grondeigenaar is een ander obstakel. Waardecreatie is bijvoorbeeld in de VS heel gebrui-

kelijk. In Nederland kan dat niet; ten eerste laten we de waarde nergens zo zakken en bovendien zijn alle grondposities al ingenomen. Spelen met grondprijzen is niet mogelijk, waardoor grond altijd duur is. Pleidooi was om daar iets aan te doen.

**Het is niet allemaal kommer en kwel: mede dankzij de crisis zetten de partijen alle zeilen bij om plannen toch door te laten gaan**

Een andere valkuil is dat publieke partijen geneigd zijn hun financiële gaten te vullen door marktpartijen te betrekken. Blank adviseert hen echter de markt vooral te betrekken vanwege hun kennis om juist risicomijdend te kunnen zijn. Zij signaleert nog veel naïviteit en onbekendheid tussen beide partijen onderling. En last but not least: iedereen wil van alles tot het om het betalen van de centen gaat.

Dagvoorzitter Hans de Jonge concludeerde: 'De overheid is meer en beter in staat om als opdrachtgever te opereren. Er zijn nieuwe vormen van aanbestedingen en samenwerkingsvormen, die bieden kansen en mogelijkheden. Zorg dat de crisis niet leidt tot het uitkleden van de plannen. Procedures en doorlooptijden moeten we aanzienlijk verkorten. Kies als gemeente of ontwikkelaar een duidelijk boegbeeld voor elk plan of project. Bepaal je eigen koers en zorg dat je je plannen op orde hebt om direct aan de slag te kunnen als de crisis "voorbij" is.' ■