

MEEÙS *zaterdag, oktober 2009 (internet).*

Meeùs | Gebiedsontwikkeling actueler dan ooit, maar het moet soberder

'De crisis is diep en zal naar verwachting nog wel even duren. Voor gebiedsontwikkeling zijn de gevolgen groot, ambities moeten fors worden bijgesteld.'

Dat stelt Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling en hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.'



Friso de Zeeuw

Bij de grondbedrijven van de gemeenten ontstaat grote inkomstenderving, geraamd op ongeveer 2 miljard per jaar. Direct gevolg: projecten verkleinen, versoberen, vertragen, verzelfstandigen of stoppen zelfs.

Dit wil volgens De Zeeuw echter geenszins zeggen dat gebiedsontwikkeling niet meer aan de orde zou zijn. In tegendeel, juist in deze tijden zijn meerwaardecreatie, samenhang en risicodeling meer dan ooit van belang. En dat vraagt om samenwerking tussen publiek, privaat en maatschappelijke organisaties. Gebiedsontwikkeling is dus wellicht meer dan ooit actueel. 'Maar het moet voortaan soberder.'

Een icoon is bijvoorbeeld de Blauwe Stad in Groningen, de eerste grote gebiedsontwikkeling in het landelijk gebied. De tekorten lopen op met tientallen miljoenen euro's. Ook andere iconen staan onder druk zoals Klavertje Vier en het Wieringerrandmeer, evenals grote binnenstedelijke herontwikkelingen zoals de Binckhorst in Den Haag. Heroverwegen, plannen en samenwerkingsstructuren aanpassen zijn de sleutelwoorden.

Onzekerheid troef

De reacties van gemeenten op de door de crisis ontstane situatie zijn niet eenduidig. Sommige gemeenten, zoals Rotterdam, 'rukken zelf uit' om bouw en ontwikkeling op gang te brengen en impasses te doorbreken. Maar deze steun is eindig: gemeenten moeten juist gaan bezuinigen vanwege de crisis. Van Alkmaar tot Zwolle komen gemeenten met initiatieven en zie je dat bureaucratische lagen nu ineens wél 'doorploegd' kunnen worden. Zo leidt de crisis zowaar tot zoiets als een cultuuromslag en worden versterkte verhoudingen doorbroken. Andere gemeenten laten het nu juist meer dan ooit aan de markt en corporaties over, uit gebrek aan eigen middelen en mogelijkheden en onvermogen om risico te nemen. Tegelijkertijd zijn er de marktpartijen die komen 'hullen' bij de gemeente zonder zelf toe te geven op hun winst: dit versterkt juist het onderlinge wantrouwen.

Grote tekorten

De Zeeuw signaleert dat tekorten van 10 miljoen euro of meer geen uitzondering zijn bij projecten voor gebiedsontwikkeling. In de toekomst zullen projecten moeilijker van de grond komen. Voorheen konden publieke voorzieningen worden gefinancierd door de hoge grondprijzen, maar die kraan wordt deels dichtgedraaid. Gemeentelijke grondbedrijven moeten het jaarlijks met €2 miljard minder doen. Daardoor moeten partijen die gebiedsontwikkeling willen uitvoeren over meer eigen vermogen beschikken. Banken stappen niet meer zo makkelijk in als vroeger en van de overheid hoeven ontwikkelaars ook weinig te verwachten.

Verandering gaande

Hoewel de effecten dus niet eenduidig zijn is er onmiskenbaar verandering gaande. Zo signaleert De Zeeuw de neiging om nu maar vooral grote gedetailleerde plannen te maken 'die dan gelijk kunnen worden ingevuld wanneer de zware tijden voorbij zijn.' Niet verstandig, meent De Zeeuw. Werk eerder met een combinatie van projecten die nu wel door kunnen gaan en ga uit van een meer programmatische benadering. Begin met die gebieden, waar je goede programmatische verbindingen kunt maken. Dit zijn dan de deelplannen binnen een visie op hoofdlijnen van het totale plangebied. Hart van Zuid in Rotterdam is in dit kader een mooi voorbeeld. Onderdeel van deze aanpak is een vroegtijdige betrokkenheid van de eindgebruiker bij de planvorming. De 'overdosis plannen' die momenteel gemaakt worden (bijvoorbeeld regio Twente) leiden alleen maar tot concurrentie tussen gebieden en gemeenten en betekenen een afbreuk aan de kwaliteit. Daarnaast geldt dat een beetje schaarste geen kwaad kan als het gaat om kwaliteit. Noord-Brabant heeft dit goed begrepen.

Structurele gevolgen

De Zeeuw signaleert een aantal structurele gevolgen van de crisis. Zo is niet uit te sluiten dat de komende tijd nog meer marktpartijen kopje onder gaan doordat ze geen omzet en winst kunnen maken en tegelijkertijd met hogere financieringslasten worden geconfronteerd: 'Die combinatie van factoren is killing voor een aantal bouwers en ontwikkelaars.' Maar ook bij corporaties zullen klappen gaan vallen, hoewel enkele grotere, financieel krachtige corporaties juist meer zullen gaan acteren in gebiedsontwikkeling. Kortom: het palet van partijen in de gebiedsontwikkeling verandert. Ook de financieringsstructuur van gebiedsontwikkelingsprojecten zal blijvend veranderen en een aantal gemeenten zal een dominantere rol gaan spelen. De meeste marktpartijen zullen door afname van het machtsmiddel van grondposities meer in gaan zetten op voorwaartse integratie: het eerder in de planvorming inbrengen van kennis en expertise. Ook zullen enkele langer in de keten aanwezig blijven en - deels noodgedwongen - het gerealiseerde vastgoed zelf in beheer nemen in plaats (tegen een lage prijs) van af te stoten.

Nieuwe samenwerkingsvormen

Het verschil tussen de krimp- en groeiregio's in ons land zal zich scherper gaan aftekenen, aldus De Zeeuw. Ook zal de vraag naar kantoren blijvend lager zijn. In transformatiegebieden zoals Stadshavens (Rotterdam), Binckhorst (Den Haag), A12-zone (Utrecht) zullen we ons kritischer moeten afvragen wanneer we welke ingreep willen doen. Als deelgebieden nog redelijk goed draaien met rendabele bedrijven, is transformatie wellicht te kostbaar en 'te luxe'. De tijd van rijksoverheidssubsidies raakt sowieso voorbij. Naar Den Haag hoeft de sector dus niet te kijken voor het verlossende antwoord. 'Extra subsidies zijn echt verleden tijd, het zit er niet meer in.' Bij de nieuwe generatie gebiedsontwikkeling draait het om strategische investeringsprogramma's, samenwerking met transparante afspraken en marktgerichte programma's en ontwerpen. Nieuwe samenwerkingsvormen doen hun intrede zoals de bouwclaim nieuwe stijl, het jointventuremodel light en het alliantiemodel.

Het belang van communicatie en draagvlakverwerving

De Zeeuw constateert een politieke mentaliteitsverandering als het gaat om de 'onnodige complexiteit' die de huidige wet- en regelgeving met zich meebrengen. Met de voorgestelde Crisis- en Herstelwet lijkt het de goede kant op te gaan en gebiedsontwikkeling van veel onnodige ballast te worden ontdaan.

De Zeeuw wijst op het belang van communicatie en draagvlakverwerving, omdat daar nog zo veel grondig mis gaat. Het incorporeren van de ideeën van bewoners en gebruikers van een gebied in de plannen is essentieel voor het welslagen van het project, met als sluitstuk: doorzettingsmacht en politieke durf van de overheid. Te vaak gaat het hierbij nog mis. Als meest recente voorbeelden noemt hij het Westerscheldedrama en de CO2 opslag bij Barendrecht. 'Nog afgezien van de gevolgen voor de toekomst, kunnen we ons deze miscommunicatie, nu de financiering aan vele kanten onder druk staat, echt niet meer veroorloven.'

Bron: Nieuwsbrief Meeùs Bedrijvig