

NIEUWE SAMENWERKINGSVORMEN BIJ TOEKOMSTIGE GEBIEDSONTWIKKELING

FRISO DE ZEEUW: "GEBIEDSONTWIKKELING MEER DAN OOI T ACTUEEL"

Volgens professor Mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, draait het bij de nieuwe generatie gebiedsontwikkeling om strategische investeringsprogramma's, samenwerking met transparante afspraken en marktgerichte programma's en ontwerpen. Maar eerst moeten we zien hoe we de huidige problemen oplossen.

DOOR ANNE LUIJTEN



De tendens die De Zeeuw signaleert is dat er bij de grondbedrijven van de gemeenten grote inkomstenderving ontstaat, geraamd op ongeveer 2 miljard per jaar. "De gevolgen voor projecten zijn verkleinen, versoberen, vertragen, verzelfstandigen of zelfs

stoppen. Dit wil echter niet 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.



Friso de Zeeuw: "Ambities voor gebiedsontwikkeling moeten worden bijgesteld."

Gebiedsontwikkeling is dus wellicht meer dan ooit actueel.”

CULTUUROMSLAG

De reacties van gemeenten op de 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 initialieven en zie je dat bureaucratische lagen nu ineens wél 'doorploegd' kunnen worden. Zo leidt de crisis zowaar tot zoiets als een cultuuromslag en worden verstarde 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 'huiten' bij de gemeente zonder zelf toe

te geven op hun winst: dit versterkt juist het onderlinge wantrouwen.”

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



De financieringsstructuur van gebiedsontwikkelingsprojecten zal blijvend veranderen.

Het verschil tussen de Krimp- en groei regio's in ons land zal zich steeds meer gaan aftekenen.

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 con-

currentie 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."

VERANDEREND PALET

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 fataal 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 zoals gezegd 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 enkelen 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."

"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 welke we 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 samenwer-

kingsvormen doen hun intrede zoals de bouwclaim nieuwe stijl, het jointventuremodel light en het alliantiemodel."

ONDERNEMERSCHAP EN BETERE COMMUNICATIE

De afdeling luxe bonbons van de 'snoepwinkel' van de hoge grondprijzen, waaruit publieke voorzieningen ruimschoots werden betaald, gaat dicht. De kostensoortenlijst van de grondexploitatiewet is bepalend, uitzonderingen daargelaten. Dit betekent meer marktgerichte plannen, bijgestelde ambities en vraagt om meer ondernemerschap, vanzelfsprekend aan de kant van de markt, maar ook aan de kant van de overheid.

De Zeeuw constateert voorts 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 lijkt gebiedsontwikkeling van veel onnodige ballast te worden ontdaan."

Tot slot van zijn betoog wijst De Zeeuw op het belang van communicatie en draagvlakverwerking, 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. Communicatie en een interactief planproces zijn onlosmakelijk onderdeel van gebiedsontwikkeling." Te vaak gaat het hierbij nog mis. Als meest recente voorbeelden noemde hij het Westerscheldedrama en de CO₂ opslag bij Barendrecht. "Los van de toekomstwaarde, kunnen we deze miscommunicatie, nu de financiering aan vele kanten onder druk staat echt niet meer veroorloven."

Professor Friso de Zeeuw gaf zijn visie over de gevolgen van de crisis voor gebiedsontwikkeling ook door aan de geslaagden van de vijfde leergang Master City Developer (MCD). De MCD opleiding is een samenwerking van Erasmus Universiteit Rotterdam, TU Delft en het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam en leidt professionals uit de praktijk op in de gebiedsontwikkeling en de integrale aanpak daarvan. De opleiding is recent door het NVAD geaccrediteerd als Masteropleiding.

Foto: Doeblereiden

