

FRISO DE ZEEUW OVER CREATIVITEIT BIJ GEBIEDSONTWIKKELING

Andere tijden, nieuwe kansen

GEBIEDSONTWIKKELING VERDIENT EEN IMPULS. OVER NIEUWE VORMEN VAN SAMENWERKING, MINDER REGELDRIJK EN LEGE GEMEENTEKASSEN.

DOOR BERT POTS

Gebiedsontwikkeling is aan vernieuwing toe. Europees aanbestedingsrecht zit in de weg. De bestuurlijke drukte is nog immer groot. En gemeenten worden keihard geconfronteerd met de gevolgen van de economische crisis. Grondexploitatie gaat door stagnatie op de vastgoedmarkt hard onderuit. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur nieuwe markten van Bouwfonds Ontwikkeling, roept op tot nieuwe creativiteit. Hij ziet onder meer mogelijkheden voor nieuwe vormen van samenwerking tussen overheid en marktpartijen.

SAMENWERKING

Als het gaat om gebiedsontwikkeling, dan is Europese aanbesteding eigenlijk niet een geschikt instrument. Zo zegt De Zeeuw. Onduidelijkheid over de vraag of wel of niet moet worden

aanbesteed schept al lange tijd grote onzekerheid. Om aan die onzekerheid en afkeer bij gebiedsontwikkeling te ontsnappen, pleit De Zeeuw voor nieuwe vormen van publieke samenwerking. Zoals een lichte vorm van joint venture tussen overheid en markt. "Het is aan de overheid om een marktpartij te selecteren.

'Private partner neemt zijn rol bij het maken van het masterplan'

De private partner neemt zijn rol bij het maken van het masterplan en speelt een voorname rol in het ontwikkelproces. Die samenwerking krijgt vorm in een rechtspersoon met slechts een klein vermogen. De rekening van de plannen en proceskosten wordt vervolgens naar evenredigheid tussen overheid en markt verdeeld.

Na afronding van de planvorming krijgt de geselecteerde marktpartij voor een deel van het project een ontwikkelclaim. Daarvoor gelden vervolgens marktconforme condities."

CRISIS- EN HERSTELWET

Het Rijk heeft met de crisis- en herstelwet inmiddels een stap gezet in het verminderen van de bestuurlijke drukte."Het is zonder meer een kunststuk dat in zo korte tijd zo'n omvangrijke wetgeving tot stand is gebracht." De Zeeuw is overwegend positief over de wet. Voor versnelling en vereenvoudiging van wettelijke procedures zijn naar zijn smaak zinvolle bepalingen opgenomen. Er zijn enkele belangrijke innovaties geïntroduceerd. Overheden krijgen de ruimte om te experimenteren en daarbij af te wijken van bijvoorbeeld materiële milieunormen. Ook kan het Rijk ontwikkelingsgebieden aanwijzen. "Juist de aanwijzing tot ontwikkelingsgebied is heel geschikt als het gaat om de complexe vernieuwing van binnenstedelijke gebieden en de aanpak van verouderde bedrijfstreinen."

De Zeeuw is realistisch. Niet alles zal uiteindelijk blijken te werken. Ook kan er nog meer van de nieuwe wet worden geprofitteerd. Gemeenten, provincies, juridische adviseurs en marktpartijen zijn volgens hem nog te terughoudend om aan die nieuwe instrumenten te beginnen. De crisiswet is voor hem dan ook niet meer dan een begin om tot vereenvoudiging van wet- en regelgeving te komen. Maar wil het Rijk effectieve vervolgstappen zetten, dan is wel een andere mentaliteit nodig. Met name in Brussel. "De weg naar vernieuwing van het omgevingsrecht vraagt een andere wetgevingsmentaliteit. Stringente sectorale Europese wetgeving verdraagt zich slecht met de aanpak die de crisiswet voorstaat."

Niet op de laatste plaats wijst De Zeeuw op de financiële gevolgen van de economische crisis.

ADVERTENTIE

Broaden your horizon

Proef en ervaar de metropoolregio

Stand 11-01 t/m 11-07



Amsterdam Metropolitan Area



Door het stagneren van zowel de woning- als de kantorenmarkt kampt het gros van de gemeenten met mislukkend grondbeleid. “Zij moeten de problemen resoluut onder ogen zien en de gifbeker leeg drinken,” zo raadt hij hen aan. Rotterdam weet heel goed dat Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) geen geldmachine meer is, verklaart wethouder Hamit Karakus.

‘Gemeenten zijn te afhankelijk geworden van hun grondopbrengsten’

Bijna negen op de tien grondexploitaties moeten met bijkomende middelen sluitend worden gemaakt. Voor dit jaar is al een extra voorziening van 50 mln. getroffen. De fabriek dan maar sluiten? “Dat zou onverstandig zijn”, zo zegt OBR-directeur Koen Westhoff. “De gemeente mag de regie over de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad niet prijsgeven.” Volgens hem kan OBR zich het beste transformeren tot een publieke ontwikkelaar, die echt investeert in plaats van subsidieert.

VEREVENINGSFONDS

Ook Amsterdam heeft de problemen in kaart gebracht. Zo voorziet de hoofdstad op termijn een tekort in het zogeheten Vereveningsfonds van € 360 mln. GroenLinks-wethouder Maarten van Poelgeest – ook in het nieuwe college verantwoordelijk voor grondzaken – staat voor de zware taak de hoofdstedelijke grondexploitaties weer gezond te maken. “Er zijn bijna geen bouwplannen meer die geld opleveren. Bijleg uit algemene middelen is vanwege omvangrijke bezuinigingen niet reëel, dus moeten we het binnen de verevening oplossen. Anders houdt de bouw van woningen helemaal op.”

Van Poelgeest wil bijna dertig procent minder ambtenaren aan toekomstige bouwplannen laten werken. Dat heeft op termijn een positief effect van € 150 mln., maar de rest moet komen van de Amsterdamse corporaties. Door invoering onder meer een marktconforme grondprijs voor sociale nieuwbouw en hogere afdracht bij verkoop van bestaand bezit. Hij weet niet of ze het kunnen betalen, maar er is geen andere keuze. “Het geld is er niet.”

HOOFDINFRASTRUCTUUR

Alleen de rekening verleggen is voor De Zeeuw onvoldoende. “Gemeenten zijn de afgelopen jaren te sterk afhankelijk geworden van hun grondopbrengsten. Er moeten duidelijke keuzes worden gemaakt. Niet alles kan nog uit de grondexploitatie worden betaald. Het Grondbedrijf is geen geldautomaat.” De last kan volgens hem worden verminderd door bijvoorbeeld alleen de hoofdinfrastructuur uit de grondexploitatie te betalen. Ook aan een ander fenomeen moet wat hem betreft absoluut een einde komen. “Staaak voor altijd de afdracht van het grondbedrijf aan de algemene dienst.”

PROVADA PRIO

Tijdens de Provada drie dagen in de RAI. Met drie ‘rode draden’: duurzaamheid, zorg en gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling valt samen met het Platform Ruimte in Ontwikkeling, een kennisbank waarin overheid en marktpartijen informatie bijbrengen over gebiedsontwikkeling. Het platform bestaat uit een openbaar en een besloten gedeelte. Openbaar met onder meer een maandelijks katern in PropertyNL Magazine, met interviews, analyses en de column van prof. Friso de Zeeuw, parktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. In deze editie van PropertyDAY staat De Zeeuw stil bij de uitwerking van PRIO nu: de ontwikkelingen rond Europese aanbesteding, de uitwerking van de crisis- en herstelwet en de financieel zware gevolgen van de economische crisis voor de grondexploitaties van gemeenten.

ADVERTENTIE

**A1 bedrijvenparken:
Bereikbaar ondernemen!**

Bezoek ons in hal 10 – stand 06

Apeldoorn  **gemeente Deventer**