



WONINGMARKT / STEDELIJKE VERNIEUWING / STAD & WIJKEN / POLITIEK / GEFIEDSONTWIKKELING / CRISIS

08/08/2010 - Friso de Zeeuw

Niet bij ellende alleen

Amsterdamse projectenstop neemt voorschot op de verlossing van de gebiedsontwikkelaar

Gelukkig liet de gemeente Amsterdam bij monde van wethouder Maarten van Poelgeest vlak voor de zomervakantie nog een bommetje ontploffen. Op 2 juli kondigde hij een '*projectenstop*' af (in de wandeling aangeduid met 'bouwstop'). Zo hadden de media in ieder geval een onderwerp om in de vakantieperiodes uit te melken. Van de 250 projecten die op stapel staat zal na toetsing in september moeten blijken of er zo'n 80 a 100 toch door kunnen gaan. Tevens gaat het systeem van het gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf op basis waarvan investeringsbeslissingen worden genomen, fundamenteel op schop. "Het roer gaat om" staat letterlijk in de notitie aan de gemeenteraad. Na eerdere afboekingen, moet de gemeente door de ingestorte kantorenmarkt de verwachte grondopbrengsten met € 345 miljoen verlagen. De grondopbrengsten voor woningen vallen € 45 miljoen lager uit. De projectenstop moet voorkomen dat deze bedragen nog veel verder ophopen.

Waarom komt Van Poelgeest nu met deze forse maatregelen en stevige taal? Daarvoor zijn drie redenen. De eerste vooral van politieke aard. Het begin van een nieuwe bestuursperiode is een geschikt moment om schoon schip te maken. De volgorde van de *Catechismus* luidt: ellende, verlossing, dankbaarheid. Dat begint dus met het etaleren van de ellende. De tweede reden is intern gericht. Een omvangrijk ambtelijk apparaat als dat van Amsterdam is moeilijk van zijn werkrouines af te brengen. Velen blijven doorgaan met het maken en uitwerken van plannen. Dat is ook de basis van het eigen bestaansrecht. Alleen na een oorverdovend signaal wordt de pen neergelegd en de geplande overleggen afgelast. De derde reden is gericht op 'Den Haag'. De boodschap is dat er extra rijksmiddelen moeten komen om de stedelijke transformaties en bouwopgave te redden. Die laatste oproep zal niet veel effect sorteren. Het komende rechtse kabinet, met een forse eigen bezuinigingstaakstelling en weinig affiniteit met 'linkse' steden, gaat hier niet voor uitrukken.

Amsterdam heeft reuring gemaakt met zijn projectenstop, maar het probleem speelt natuurlijk in de meeste andere steden. Hoe gaat het nu verder? Er komt een fase van gesprek met marktpartijen en corporaties over de consequenties van doorgaan of stoppen. Daar zit een onderhandelingelement in; als marktpartijen willen doorgaan, is het niet uitgesloten dat gemeente zegt: "dat is goed, als jullie dan deze risico's voor jullie rekening nemen", terwijl zij een lijstje over tafel schuift. Intussen noopt deze situatie tot kritisch kijken naar haalbaarheid van alle op stapel staande plannen.

Dure dogma's als '30% sociale woningbouw' komen eindelijk ter discussie, evenals overtrokken milieueisen en op hol geslagen plankosten. De wensen van eindgebruikers (woninghuurders- en kopers, bedrijven) gaan weer domineren boven overtrokken stedenbouwkundige en architectonische eisen. Dat kan allemaal zonder dat 'de kwaliteit' in het gedrang komt. Het is aan marktpartijen - die nog aan gebiedsontwikkeling willen en kunnen doen - om hun kennis en kunde hierin nu echt waar te maken.

We krijgen nog een hele bak ellende, maar het kan geen kwaad om een bescheiden voorschot op de verlossing nemen.

Foto boven: Oosterdokseiland Amsterdam (door Sjors de Vries)