



Blog

[Amsterdam](#) | [gebiedsontwikkeling](#) | [Rotterdam](#)

07/01/2011 - [Friso de Zeeuw](#)

AUTEUR(S)

[Friso de Zeeuw](#)

Prof. mr. Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft.

## 1. Het cultuurverschil tussen nul-tien en nul-twintig

Steden kiezen hun eigen strategie bij ruimtelijke ontwikkelingen

**Bestuurders van de grote steden reageren verschillend op de nieuwe realiteiten in de vastgoedontwikkeling. Cultuurverschillen treden daarbij aan het licht.**

Neem Amsterdam. Wethouder [Maarten van Poelgeest](#) lanceerde onlangs een structuurvisie voor de stad met torenhoge ambities. Bijvoorbeeld: toevoeging van 70.000 woningen in de periode tot 2040. Eigenlijk valt op de basiskoers van de structuurvisie niet veel aan te merken. De zwakte zit hem in de enorme kloof tussen doelstellingen en realiseringsstrategie. Gevraagd naar die realiseringstrategie spreekt Van Poelgeest over kleinschalige initiatieven van onderop en kondigt het einde van de oude planvorming aan. Natuurlijk komt er in de komende tijd meer ruimte voor *organisch groeien* en *slow development*, zeker in bestaand stedelijk gebied. Maar het is ten enen male onmogelijk om daar mee de ambitieuze doestelingen van de structuurvisie te halen. Klassieke planningsmethodieken die *fast-development* faciliteren, hebben wij keihard nodig.

Wel zullen deelplannen en uitvoeringsfases kleinschaliger zijn dan we in de afgelopen periode gewend waren, met aangepaste samenwerkingsvormen tussen markt en overheid. De hoofdstedelijke bezinning op de planvoorraad (*de bouwstop*) is primair een gemeentelijke soloactie. Niettemin wil een aantal corporaties en marktpartijen plannen met een stevig risicoprofiel doorzetten. Dat is vooral gebaseerd op vertrouwen in de robuustheid van de Amsterdamse markt.

In de nieuwe tijd zal de gemeentelijke overheid meer samenwerking met haar private partners moeten zoeken en – waar het om programmering en planvorming gaat – meer moeten *loslaten*. Dat woord loslaten komt nu wel uit de mond van de Amsterdamse stadsbestuurders. Maar in de praktijk is het nog niet te merken. Een eerste testcase dient zich aan. Want dezer dagen bracht een club van externe deskundigen advies uit over de financiële huishouding van het Ontwikkelingsbedrijf. „Zet het op afstand van de politiek”, luidt een van de kernpunten. We zullen zien...

Wethouder Hamit Karakus ging onlangs met dertig corporaties en marktpartijen drie dagen de hei op (deze keer gesitueerd in Marseille).

Het Rotterdamse gemeentebestuur kiest voor een andere benadering. Wethouder [Hamit Karakus](#) ging onlangs met dertig corporaties en marktpartijen drie dagen de hei op (deze keer gesitueerd in Marseille). Hij maakt het loslaten concreet, want laat planvorming voor een groot deel over aan marktpartijen, brengt gemeentelijke plankosten terug en legt de nadruk op de markt vraag. „Wij stellen de kaders vast en de marktpartijen komen zelf met plannen. Daarmee wordt het inkrimpende ambtenarenapparaat ontlast”, aldus Karakus.

Er tekent zich een opvallend cultuurverschil tussen nul-tien en nul-twintig af. Nul-tien gaat een open en intensieve dialoog aan en stelt zich kwetsbaar op. Zo daagt men corporaties en marktpartijen uit. Die moeten zich van hun kant wel bloot geven en met concrete voorstellen komen. Ontsnappen kan niet meer. Voor een deel is het verschil te verklaren uit het feit dat Rotterdam in een lastiger economische en financiële positie verkeert. Om de stedelijke dynamiek te verzilveren, is samenwerking met investerende partners onontkoombaar.

Andere steden bewegen zich tussen deze twee polen. Den Haag, bijvoorbeeld, heeft de voorselectie van plannen solistisch gemaakt. Verbaal gaat wethouder [Marnix Norder](#) de Rotterdamse kant op. Norder: „Bouwplannen die passen binnen de structuurvisie en de masterplannen van Den Haag kunnen voortaan met geringe ambtelijke bemoeienis worden uitgevoerd. Het afschaffen van de strenge plantoetsing moet ertoe leiden dat veel bestaande plannen gewoon worden uitgevoerd”. Het ambtelijk apparaat heeft deze woorden nog niet verinnerlijkt. Utrecht, om een ander voorbeeld te noemen, zoekt nog naar een goede aanpak en oriënteert zich bij de andere grote steden.

Nog even terug naar Rotterdam in het centrum van Zuid (“[Hart van Zuid](#)”) test men de omkering van het planproces op grootschalige basis. Investeringsplannen van daar gevestigde bedrijven en instellingen tracht men te combineren met ideeën van ontwikkelende marktpartijen en corporaties. Als dat tot een samenhangende, vastomlijnde en uitvoerbare combinatie van projecten leidt, gaat de gemeente het voorzien van een planologische regeling.

Je zou het *coalition-led development* kunnen noemen. En stel dat het gemeentebestuur de gedachte volgt om Chinezen uit te nodigen om in het ontwikkelingsgebied Stadshavens te investeren.....Geen absurde gedachte als je beseft dat ze de haven (Piraeus) van Athene al hebben overgenomen. Dan zouden wij in deze crisistijd pardoes te maken krijgen met *turbo-development*.