

TIEN ACTIES VOOR GEBIEDSONTWIKKELING

Prof. mr. Friso de Zeeuw en ir. Agnes Franzen, 17 februari 2011.

Gebaseerd op de publicatie *Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit; wat nu te doen?*

Vooraf:

De veranderingen die de crisis in het domein van de gebiedsontwikkeling heeft veroorzaakt, grijpen diep in. Dat raakt niet alleen zaken als planvorming, samenwerkingsvormen en financiering, maar ook de cultuur en de mentaliteit van de spelers.

Het is te vroeg om aan te geven hoe alles wat is losgeraakt weer vast gemaakt kan worden. Onze aanbevelingen geven de richting aan, waarbij de mate van concreetheid uiteenloopt. Ze richten zich tot *alle* opdrachtgevers en spelers in gebiedsontwikkeling, ieder in zijn eigen (veranderende) rol en verantwoordelijkheid. Er is geen koning in de jungle van de gebiedsontwikkeling.

De crisis heeft negatieve gevolgen, bij voorbeeld voor mensen die hun baan verliezen. Toch is de toonzetting van onze aanbevelingen optimistisch, omdat eindgebruikers meer zeggenschap krijgen, vakmanschap en innovatie het verschil maken en aan de vergeefse plannenmakerij met overtrokken ambities een einde komt.

1

Versterk de **economische invalshoek** in gebiedsontwikkeling. Doe dat langs drie sporen.

- Speel in op de regionale en lokale ruimtelijk economische ontwikkelingen in programma, ambities omvang en tempo van de gebiedsontwikkeling. Roei niet tegen de stroom in.
- Wees marktgericht; honoreer preciezer de wensen van eindgebruikers (zoals woningkopers en -huurders) en richt het plan- en ontwikkelingsproces daarop in.
- Kijk of kosten, baten en risico's echt met elkaar in overeenstemming zijn. Laat rekenen en tekenen gelijk opgaan. Neem dat als basis voor het op èèn lijn krijgen van belangen, ook als het bij voorbeeld om duurzaamheid gaat.

Voorbeeld 1: de analyses van het CPB in de studie "Stad en Land" laten zien hoe de economische groei zich in verscheidene stedelijke agglomeraties weerspiegelt in de hoogte van de grondprijzen. De les van deze studie voor ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling is: go with the flow.

Voorbeeld 2: met het rapport "Succesvol binnenstedelijk bouwen" van het Economisch Instituut voor de Bouw krijgt het debat over de (on)mogelijkheden van binnenstedelijk ontwikkelen een veel reëlere basis. De economische drijfveer wordt prominenter ten opzichte van ruimtelijke orderings- en ontwerpparadigma's.

2

Wees selectiever in het maken van **plannen**; saneer ze daar waar dat nodig is. Maar radicaal een einde aan de Sinterklaasplanning. Stel lokaal en regionaal prioriteiten; dat geeft ook investeerders, financiers en beleggers vertrouwen.

Werk – binnen die kaders – met globalere, eenvoudiger en flexibele plannen. Verslons de lastige saneringsopgaven (bedrijventerreinen; kansloze kantoorlocaties) niet.

Hou bij transformaties rekening met de waarde(ontwikkeling) van de bestaande (bebouwde) omgeving. Inpassen en moderniseren draagt bij aan de haalbaarheid van het totale plan.

Maar het **planproces** efficiënter en goedkoper en halveer de doorlooptijd, met behoud van kwaliteit.

Voorbeeld 1: selectieprocessen door de overheid van marktpartijen zijn vaak veel te ingewikkeld; de concurrentiegerichtte dialoog wordt bij voorbeeld te pas maar vooral te onpas ingezet.

Voorbeeld 2: de gemiddelde doorlooptijd van een binnenstedelijk plan is 7 tot 15 jaar. Halveer die tijd.

3

Gemeenten moeten hun grondbedrijven stevig saneren en de gronduitgifteprijzen aanpassen. De uitkomsten beïnvloeden de mate waarin zijzelf nog kunnen deelnemen in gebiedsontwikkeling. De manier waarop zij het publieke opdrachtgeverschap invullen verandert (zie de bovenstaande punten).

Provincies krijgen een prominentere rol, ook in de programmering en in de door henzelf geambieerde rol van "gebiedsregisseur". Om dat waar te maken, zijn extra inspanningen noodzakelijk op het gebied van rolinvulling en competenties.

De **rijksoverheid** versterkt het integrale karakter van en de prioritering in de Gebiedsagenda's en het MIRT. Vragen naar meer "rijksregie" en nieuwe subsidiebudgetten heeft geen zin.

Voorbeeld 1: sanering van woningbouwplancapaciteit in de Achterhoek is een coproductie van gemeenten en provincie;

Voorbeeld 2: planning van bedrijventerreinen en kantoren in de Metropoolregio Amsterdam; de inzet van de overheden is fors, maar de pijngrens is nog niet bereikt.

Voorbeeld 3: succesvol optreden van de provincie als gebiedsregisseur: IJssedelta-Zuid (provincie Overijssel) en Westfrisiaweg (provincie Noord Holland)

4

Groeiregio's als Amsterdam en Utrecht vragen om een ander type gebiedsontwikkeling dan stabiele en krimpregio's. De verschillen hebben de neiging zich te verdiepen, zelfs in ons kleine land. **Koester de verschillen** en speel erop in. In groeiregio's is de schaal vaak groter zijn en het tempo hoger. De relatie met bereikbaarheid (en dus infrastructuur) is van cruciaal belang. Daarbuiten is een meer "organische" ontwikkeling met kleinere projecten in een lager tempo de aangewezen weg.

5

De crisis raakt de **vastgoedsector en corporaties** die zich toeleggen op gebiedsontwikkeling midscheeps. Spelers en speelveld zijn in verandering. Een "nieuwe ordening" is nog niet in zicht. Voor marktpartijen en corporaties die een rol in gebiedsontwikkeling willen blijven spelen komt het nu aan op vakmanschap, transparantie, product- en procesinnovatie, samenwerkingsvermogen, flexibiliteit en financiële soliditeit. Dat geldt ook voor nieuwe spelers. De corporaties moeten – met passende risicoprofielen – kunnen blijven investeren in gebiedsontwikkelingen.

6

Neem onnodige belemmeringen voor het efficiënt verloop van het gebiedsontwikkelingsproces weg. Vergroot de vrije beslruimte van het politiek-bestuur en van private opdrachtgevers. **Vereenvoudig het omgevingsrecht.**

Voorbeeld: het projectbesluit is beter geschikt om gebiedsontwikkeling te faciliteren dan het bestemmingsplan. Geef het daarom weer de plaats in de wet die het toekomt. Versimpel onderzoeksverplichtingen en maak milieunormen afweegbaar.

7

Verbreed het repertoire van **samenwerkingsvormen** publiek/privaat/particulier, met varianten die inspelen op de nieuwe realiteit: Planvorming van onderop (in jargon: *procesomkering* met *coalitiemodel*) is daar een voorbeeld van. Een ander voorbeeld: in het *joint-venture-light-model* doet de overheid weliswaar grotendeels zelf de grondexploitatie, maar zij selecteert een marktpartij als vaste partner en mobiliseert zo de kennis en kunde van de markt.

Bestaande samenwerkingsmodellen houden overigens wel degelijk hun bestaansrecht.

Voorbeeld: het planproces van het Rotterdamse "Hart van Zuid" baseert zich op initiatieven van zittende eigenaars en gebruikers (onderwijs, cultuurinstellingen, openbaar vervoerterminal); van daaruit speurt men naar samenhang, aanvullende initiatieven, betrokkenheid van de markt en meerwaardecreatie.

8

Financiering van gebiedsontwikkeling is nog steeds mogelijk voor goede plannen op de juiste locatie. Wel zijn de eisen strikter: meer eigen vermogensinbreng van de initiatiefnemer en een scherpe blik op concurrerende ontwikkelingen. Soms biedt voorfinanciering door overheden uitkomst. Elders arrangeren zittende eigenaren die investeren in transformatieplannen-van-onder-op hun eigen financiering.

9

Wonen en commercieel vastgoed zijn niet langer dé motoren van gebiedsontwikkeling. Investerings in bereikbaarheid, water(veiligheid), energieverzorging, onderwijs en in de zorgsector kunnen ook de functie vervullen van voorstuwende kracht in gebiedsontwikkeling. Dat zijn de "**nieuwe waardemakers**". Mobiliseer deze krachten, doorbreek de verkokering en "trek ze de gebiedsontwikkeling in".

10

Dat gaat niet vanzelf. **Kennis ontwikkelen, delen en verspreiden** over de kunst van gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit is essentieel. Volg de waterschappen die daar een begin mee hebben gemaakt. Maar ook voor "traditionele" opdrachtgevers is kennismanagement in dit complexe en snel veranderende domein essentieel om resultaat te boeken. Zet daar een programma op en zorg voor maximale uitwisseling van 'best practices'.