

Gebiedsontwikkeling is toe aan revisie

De financiële en economische crisis heeft ook de gebiedsontwikkeling in een diepe crisis gestort. Tijd voor een heroriëntatie, vindt Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. De aanbevelingen die hij doet in de handreiking 'Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit' zijn Bouwend Nederland uit het hart gegrepen.

De kredietcrisis en de recessie die daar het gevolg van was hebben niet alleen het bouwende bedrijfsleven danig in de problemen gebracht. Ook de toch al complexe realiteit van de gebiedsontwikkeling is er opeens een stuk ingewikkelder op geworden. Uit- of zelfs afstel van projecten is aan de orde van de dag; ambities worden aan de lopende band naar beneden toe bijgesteld. Het is dan ook hoog tijd voor herbezinning, zo meent Friso de Zeeuw. In de uitgave 'Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit. Wat NU te doen?', opgesteld in het kader van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, komt hij tot een tiental aanbevelingen om 'wat is losge maakt in de gebiedsontwikkeling weer vast te maken'.

Sinterklaasplanning

In de eerste plaats stelt hij voor om de economie en dus ook de markt een veel dominantere rol te laten spelen bij de bepaling van wat er ontwikkeld moet worden. Overheden moeten selectiever zijn in het maken van plannen. "Saneer ze daar waar dat nodig is. En maak radicaal een einde aan de Sinterklaasplanning. Stel lokaal en regionaal prioriteiten; dat geeft ook investeerders, financiers en beleggers

vertrouwen", aldus De Zeeuw. De gemeentelijke grondbedrijven zijn volgens hem sowieso toe aan een stevige sanering. Hun rol moet kleiner worden, en de grondprijzen zullen naar beneden toe moeten worden bijgesteld. In hun plaats krijgen met name de provincies een prominente rol, zowel in de programmering als in de rol van 'gebiedsregisseur'. In het algemeen is de overheid ervoor verantwoordelijk onnodige belemmeringen voor een efficiënt verloop van het gebiedsontwikkelingsproces weg te nemen. "Vergroot de vrije beslruimte van het politieke bestuur en van private opdrachtgevers. Vereenvoudig het omgevingsrecht." En ook de markt verdient volgens De Zeeuw een veel sterkere positie. "Verbreed het repertoire van samenwerkingsvormen publiek/privaat/particulier, met varianten die inspelen op de nieuwe realiteit."

Meer samenwerking

De aanbevelingen zijn Bouwend Nederland uit het hart gegrepen. Zo wordt al langer gepleit voor een vergaande vereenvoudiging van het omgevingsrecht, bijvoorbeeld door een verdere verbreding en het permanent maken van de Crisis- en herstelwet. De ervaring leert dat daarmee het procedureleed ingrijpend wordt beperkt. Ook het pleidooi voor meer samenwerking tussen publiek en privaat houdt Bouwend Nederland al enige tijd. De economische en financiële realiteit van de komende jaren dwingt markt en overheid tot intensiever maar ook beter samenwerken, waarbij met name ook vertrouwen over en weer en transparantie belangrijke factoren zijn. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat die realiteit ook onder ogen wordt gezien. De waarde van vastgoed en grond wordt door de lokale overheid veel hoger ingeschat dan op basis van de marktontwikkeling gerechtvaardigd is. Marktpartijen zijn al druk bezig om grondposities af te waarderen, terwijl gemeenten daar nog niet eens een begin mee hebben gemaakt. Dat maakt het volgens Bouwend Nederland dus voor alles een kwestie van bewustwording. Zo bezien zou de handreiking bij iedere vertegenwoordiger van de overheid duidelijk zichtbaar op het bureau moeten liggen.

Minister Schultz: roer moet inderdaad om

Het roer moet om in de ruimtelijke ordening, vindt ook minister Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu. Bij het in ontvangst nemen van de handreiking 'Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit' stelde zij vast dat de tijd van het maakbaarheidsdenken en de miljardensubsidies voorbij is. "We moeten ons realiseren dat groei niet langer vanzelfsprekend is. Kwaliteit wordt belangrijker dan kwantiteit. Behoeften van eindgebruikers bepalen steeds meer het succes van een project. Het is nodig dat hun stem beter gehoord wordt." De minister zei eraan te werken dat Nederland 'van de handrem gaat' door regels en procedures drastisch te vereenvoudigen.

