



GOUDEN TIJDEN VOOR VOODOOPRIESTERS FRISO DE ZEEUW

Het valt op dat de vakwereld in Nederland zo heftig reageert op de crisis in de gebiedsontwikkeling. Natuurlijk is er heel wat aan de hand en grijpen de veranderingen diep in. Het voor gebiedsontwikkeling relevante investeringsniveau valt terug met grofweg 30% in vergelijking met de periode voor de crisis. Dat raakt niet alleen zaken als planvorming, programma's, samenwerkingsvormen, financiering maar ook de cultuur en mentaliteit van de spelers. Wat ons te doen staat, hebben wij, van de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, aangegeven in de publicatie 'Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: wat nu te doen?'. De publicatie krijgt veel waardering, maar er klinkt ook kritiek. Kernpunt van de kritiek is dat de aanbevelingen niet ver genoeg gaan en fundamentele zouden moeten. Ik geef een paar voorbeelden.

Wij zouden moeten omzien naar 'nieuwe verdienmodellen'. Op zich geen gekke gedachte en zeker een verkenning waard; onze publicatie stelt er enkele aan de orde. Maar wie meent nu serieus dat de stormachtige groeiende zorgsector miljoenen gaat investeren in groene voorzieningen in en om de stad, om het gezonde leven te bevorderen? Zo zijn er meer leuke ideeën, over stadslandbouw, over iedere wijk zijn eigen energievoorziening. De voodoo priesters die deze gedachten te berde brengen, verkondigen dat ook vaak als het alternatief, niet als een additionele mogelijkheid. De paradigmawisselingen struikelen over elkaar heen en het kan niet radicaal genoeg.

Een ander voorbeeld. Een nieuw type gebiedsontwikkeling komt op, zonder programma of businesscase aan de voorkant. De planvorming gaat geheel van onderop, voortkomend uit fysieke, economische en sociale initiatieven van eigenaren en gebruikers die in al het gebied zitten. De opgave van coalition-led development is om in deze initiatieven inhoudelijke en procesmatige te coherentie brengen die meerwaarde oplevert. Tot zover prima, we markeren

dit ontwikkelingsmodel dan ook met overtuiging in onze publicatie. Maar de monomanen proclameren dit tot het enige model van de toekomst. Men denkt niet in termen van repertoireverbreding, maar in termen van radicaal anders. Het is zwart of wit. Daarin bestaat het dus niet dat er nog regelmatig 'ouderwetse' joint-venture-overeenkomsten worden afgesloten waaraan een globaal plan ten grondslag ligt, met een traditionele financiering en afzet van producten naar even traditionele beleggers. Pluriform denken, met grijstinten, valt kennelijk niet mee.

We doen nog een voorbeeld, over de rol van de projectontwikkelaar (in gebiedsontwikkeling). Die rol is 'uitgespeeld', zo valt te lezen. En wat resteert, kan nog als 'adviseur' zijn diensten bewijzen. De ontwikkelbranche staat stellig voor een forse opgave: vergroting van de professionaliteit, meer transparantie, integriteit. De personele capaciteit is met gemiddeld 40% teruggebracht. Maar wie het einde van een bedrijfstak aankondigt, ziet niet wat er te velde gebeurt. Hij kijkt evenmin naar de ons omringende landen, Duitsland, Frankrijk en Engeland.

Het valt op dat daar het discours evenwichtiger verloopt. Wellicht dat in ons land de ontzuivering - komend uit Utopia waar het niet op kon - groter is dan elders. Wij verkeren in overgangsjaren met veel onzekerheid, onvervulde ambities, gestrande projecten en grote veranderingen. Deze onzekerheid maakt dat spelers in de publieke en private wereld smachten naar houvast en daardoor ontvankelijk zijn voor allerlei nieuwe gedachten, rijp en groen, zeker als daar het etiket 'innovatief' op prijkt. Kortom: gouden tijden voor voodoo priesters.

Mr Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds en praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.