

Duurzaamheid uit de kaboutersfeer

door Karl Bijsterveld



Friso de Zeeuw

Stop met de monomane focus op het energiezuinig maken van gebouwen, geef duurzaamheid aandacht in de volle breedte. Dat bepleit Friso de Zeeuw in de nieuwe publicatie *Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!* van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft en H2Ruimte. Volgens hem is er pas werkelijk sprake van duurzame gebiedsontwikkeling als er eerst en vooral gebieden worden gemaakt waarin mensen willen wonen, werken of recreëren. Gebieden die de tand des tijds kunnen doorstaan. “We halen duurzaamheid uit de kaboutersfeer.”

Volgens De Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, gaat er vaak een onoverbrugbare kloof tussen ambities op het terrein van duurzaamheid en gerealiseerde ruimtelijke plannen. De gevolgen van de crisis hebben deze kloof verder vergroot. De ‘duurzaamste projecten van Nederland’ stranden op de tekentafel. De Zeeuw: “Vaak wordt duurzaamheid gereduceerd tot alleen energiezuinigheid. Energieneutraal is meestal niet goed genoeg. Een gebied moet het liefst energie leveren. Maar veelal wordt voorbij-

gegaan aan de vraag of dat wel haalbaar en betaalbaar is.” Volgens De Zeeuw is in de wereld van duurzaamheid aansluiting op de voorkeuren van het brede publiek doorgaans zwak; men zoekt vooral aansluiting bij de groene koplopers. Klimaat en milieu zijn daarin leidend, sociaal-economische motieven spelen amper een rol.

Vanwaar de metafoer van de tienkamp in de titel van de publicatie?

“Dat is het tegenovergestelde van scoren op één discipline. Om de tienkamp te winnen moet je goed zijn op alle onderdelen. De

heroïek van de tienkamp overstijgt elk specialisme. Besteed je te veel aandacht aan het ene onderdeel, dan gaat dat ten koste van iets anders. Bij duurzame gebiedsontwikkeling is het niet anders: de kunst is goed te scoren op *people, planet en profit*.”

Waarin onderscheidt de publicatie zich van andere handreikingen voor duurzame gebiedsontwikkeling?

“Het verbindt de Triple P-benadering met het begrip ruimtelijke kwaliteit, dat gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstvoorwaarde voorstaat. Oftewel: in

duurzame gebiedsontwikkeling komen de maatschappelijke en ruimtelijke component samen. De kwaliteit die duurzame gebiedsontwikkeling moet opleveren is een balans tussen *people, planet, profit* én gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.”

Best ingewikkeld, hoe pak je dat in de praktijk dan aan?

“De publicatie laat het brede repertoire zien waarop duurzaamheid betrekking heeft. Dat is niet alleen een onderwerp als energie, maar ook bodem, water, stedelijk groen, mobiliteit, historie en identiteit bijvoorbeeld. Vervolgens is het zaak om uit te blinken op vooral die thema’s die aansluiten bij de kenmerken van een gebied en op andere aspecten gewoon goed te presteren.”

Je hoeft dus niet altijd in alles de beste zijn?

“Nee, bij een ontwikkeling in het landelijk gebied met weinig voorzieningen onder handbereik mag je bijvoorbeeld ook best een vijfde scoren voor mobiliteit, omdat de mogelijkheden voor fietsgebruik en openbaar vervoer nu eenmaal zeer beperkt zijn. Op alle aspecten een tien willen halen is ook niet realistisch. Dat mondt meestal uit in teleurstellingen.”

Vier principes

De publicatie stelt dat elke gebiedsontwikkeling anders en uniek is. Dat biedt weinig houvast.

“Er zijn wel een paar algemene principes te formuleren die je als kompas kunt gebruiken. Wij noemen er in de publicatie vier, bijvoorbeeld het fuseren van belangen. In de praktijk zie je dat er bij gebiedsontwikkeling vaak nog gedacht wordt in termen van ‘winnen en verliezen’, er wordt snel puur vanuit machtsposities gehandeld. Bij complexe gebiedsontwikkeling is dat niet productief. Je moet eigenbelang, commercieel en maatschappelijk belang zien te fuseren en op zoek gaan naar een gedeeld groter belang. Dat vraagt wel om professioneel opdrachtgeverschap, je moet over je eigen schaduw heen kunnen stappen en anderen meenemen.

Een ander principe, ‘creëer identiteit’, maakt duidelijk dat we geen gebieden meer moeten

maken met een anonieme uitstraling volgens een blauwdrukplanning. Ook dat is weinig duurzaam.”

Wat maakt een gebied dan authentiek?

“Door het herkenbaarheid en identiteit te geven. Je kunt bijvoorbeeld voortbouwen op de historie van een gebied. En voor een deel kun je een historisch gevoel ook zelf maken, kijk naar Brandevoort in Helmond.”

Tegelijkertijd gaat het creëren van identiteit niet vanzelf. De looptijd van gebiedsontwikkeling is vaak lang, het verloop van stakeholders als bestuurders en politici is groot. Hoe zorg je voor continuïteit?

“Dat kan door een gebiedsovereenkomst te maken en deze door belanghebbenden te laten ondertekenen. Dat zorgt voor binding, het schept een kader en geeft richting. Het zou mooi zijn als we die dan ook een publiekrechtelijke status kunnen geven, waar je nog wel tegen in beroep kunt gaan, maar die daarna niet meer aanvechtbaar is.”

‘Duurzame gebiedsontwikkeling is in essentie verstandig handelen’

Bij het derde principe, koppel droom en realiteit, valt te lezen dat een stapeling van ambities ‘killing’ is. Hoe komt het toch dat we zo verslaafd zijn aan wat jij ook wel ‘Sinterklaasplanning’ noemt?

“De wereld van duurzaamheid heeft een hoog idealistisch gehalte. En voor de crisis dachten we ook wel alle ambities waar te kunnen maken, de bomen groeiden tot in de hemel, dachten we.”

Hoe voorkom je dat het uit de hand loopt?

“Ik noem een tweetal inkoppertjes. Zorg ervoor dat rekenen en tekenen van het begin af aan gelijk oplopen. Organiseer in

een vroeg stadium workshops met de echt betrokkenen, dus niet met allerlei *fancy* types die ook wat vinden. Wat ook niet werkt, zijn ideeënmarkten zoals de planmakers, overigens met de beste bedoelingen, bij de Zuidplas hebben gedaan. Je moet snel *to the point* komen.”

Het laatste principe roept op om de toekomstwaarde te verzilveren. Waarom is dat zo belangrijk?

“De kosten gaan in gebiedsontwikkeling vaak ver voor de baten uit. De vraag is: hoe ga je daarmee om? Baten in de toekomst vragen om een vertaling naar kosten, baten en risico-inschattingen in het heden. In het heden valt immers de beslissing of en hoe een duurzame gebiedsontwikkeling kan starten. In de publicatie noemen we verschillende hulpmiddelen hoe je dit kunt doen, zoals de MKBA-arena. MKBA staat voor maatschappelijke kosten-batenanalyse. Beschouw de MKBA-arena als een workshop met projectleden en/of andere stake-

holders waarin je de relaties tussen investeringen, maatregelen en effecten samen uitdenkt en in beeld brengt. Met als inzet: wie profiteert, betaalt ook mee. Dat levert interessante discussies op. Moet een zorgverzekeraar bijvoorbeeld meebetalen aan de verduurzaming van een gebied, denk aan de realisatie van groen, waardoor bewoners er gezonder kunnen leven? Zorgverzekeraars zouden daarmee kosten besparen in het medische traject. Persoonlijk ben ik radicaal tegen dit ‘nieuwe verdienmodel’. Ik betaal geen premie voor dit soort avonturen. We hebben gezien wat er van komt wanneer een zorginstelling als Philadelphia >>

zich op de vastgoedmarkt begeeft. Denk ook aan taakerosie bij sommige corporaties waarvan nu van terugkomt, met de Rotterdam als icoon. Ik zeg: 'Schoenmaker blijf bij je leest: gebiedsontwikkeling is een vak.' Enfin, het zijn maar voorbeelden. De MKBA-arena dwingt in ieder geval om zaken concreet te maken, en maakt expliciet wie wel of niet profiteert."

Verstandig handelen

De publicatie stelt dat duurzame gebiedsontwikkeling in essentie verstandig handelen is.

Hebben we het begrip duurzaam dan nog wel nodig?

"Duurzaamheid zal als begrip nooit helemaal verdwijnen, het blijft ergens een apart item met een eigen taal en specialisten. Met de publicatie proberen we de wereld van duurzaamheid wel te verbinden met die van gebiedsontwikkeling. Het zijn 'partners', ze liggen in elkaars verlengde, met ruimtelijke kwaliteit als bindend element. We halen duurzaamheid uit de 'kaboutersfeer', we halen de 'mooipraatlaag' ervan af. Tegelijkertijd dwingen we

gebiedsontwikkelaars meer dan voorheen na te denken over de toekomst van een gebied, en een scherp oog te houden voor de economische haalbaarheid." ◀◀

De publicatie 'Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!' zit bij dit nummer bijgesloten en is te downloaden op www.gebiedsontwikkeling.nu

ADRI DUIVESTEIJN, WETHOUDER RUIMTELIJKE ORDENING EN WONEN ALMERE



'Ik mis fundamentele kritiek op het bestaande systeem'

"De publicatie is zeker nuttig, maar ik mis fundamentele kritiek op het bestaande systeem van gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling is pas werkelijk duurzaam als de partijen die investeren echt de eindgebruiker zijn: beleggers, corporaties of de bewoners zelf. Dat garandeert een grotere betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor het gebied. De huidige praktijk is dat gebiedsontwikkeling gemonopoliseerd is door een beperkt aantal partijen, met name ontwikkelaars. Zij hebben stevige grondposities, en dat betekent macht. Ze opereren aanbodgestuurd en denken nauwelijks na over de vraag hoe je gebiedsontwikkeling van onderop vorm kunt geven. De positie van de ontwikkelaar wordt in de publicatie niet fundamenteel ter discussie gesteld, de barrière van het grondbeleid evenmin. Wil je naar een andere vorm van gebiedsontwikkeling, dan moet de gemeente in staat zijn om als regisseur de voorwaarden te creëren die ze voorstaat, los van de toevallige grondeigenaar. Eindgebruikers moeten weer in de *lead* terechtkomen. De tussenlaag moeten we minimaliseren; de deskundigheid van de ontwikkelaar blijft waardevol, maar dan in de rol van adviseur. Pas als we het systeem van gebiedsontwikkeling fundamenteel wijzigen, kan er sprake zijn van duurzame gebiedsontwikkeling. Elke andere discussie over bijvoorbeeld energievraagstukken, mobiliteit en identiteit is daar een afgeleide van. Zie ook de lezing *De toekomst van de gebiedsontwikkeling: de eindgebruiker als realisator* die ik kortgeleden in Maastricht hield, te vinden op www.almere.nl/gebiedsontwikkeling."

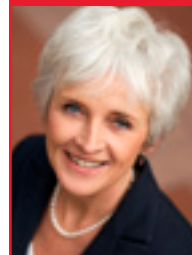
ROB DE JONG, DIRECTIEVOORZITTER LEYTEN VASTGOEDONTWIKKELING EN VOORZITTER COMMISSIE DUURZAAMHEID & MILIEU NEPROM



'Brede benadering van duurzaamheid is zinvol en logisch'

"Ik ben het eens met de brede benadering van duurzaamheid in de publicatie. Duurzaamheid is veel meer dan alleen energie. Het gaat ook om onderwerpen als water, stedelijk groen, landschap, transformatie en gezondheid. Tegelijkertijd is deze benadering zo logisch, dat het geen wereldschokkend nieuws is. Wat mij betreft is duurzaamheid *business as usual*. Je moet er gewoon aan werken, maar er ook kritisch over blijven en er niet in doorschieten. Oog houden voor de haalbaarheid en betaalbaarheid. Duurzaamheid is ook allang geen voer meer alleen voor specialisten. Het woord 'gebiedsontwikkeling' in de titel van de publicatie roept wel grootste en meeslepende associaties op. Alsof het alleen maar gaat om heel omvangrijke gebieden, met honderden woningen, grote landschappen et cetera. Wat mij betreft geldt de tienkamp net zo goed voor kleinere maar wel complexe, multifunctionele projecten."

JACQUELINE CRAMER, VOORMALIG MINISTER VROM, THANS HOGLERAAR DUURZAAM INNOVEREN UNIVERSITEIT UTRECHT / DIRECTEUR UTRECHT CENTRUM VOOR AARDE EN DUURZAAMHEID



'Vertaalslag naar de praktijk is nodig'

"De publicatie stelt terecht dat bij duurzame gebiedsontwikkeling een groot aantal onderwerpen een rol speelt. In de media leek duurzaamheid zich vooral te beperken tot klimaatmaatregelen, met name omdat gemeenten grote ambities op dit terrein hebben. 'Achter de schermen' voltrekken zich de laatste jaren echter ook andere ontwikkelingen op het terrein van duurzame gebiedsontwikkeling. Denk aan meer aandacht voor inpassing van woningbouw in het landschap en het belang van duurzaam bouwen en slopen. In de praktijk worden de verschillende onderdelen van duurzaamheid nog te veel als losse onderdelen beschouwd. De kunst is om ze op een logische manier te integreren. Tegelijkertijd moet je ook niet alles met alles willen verbinden. Je moet, zoals is te lezen in de publicatie, prioriteiten kiezen die logisch passen bij het gebied en de opgave. De publicatie biedt een goed vertrekpunt voor duurzame gebiedsontwikkeling. Nu moeten we de slag maken naar de praktijk. Dat roept nog tal van vragen op. Hoe maken we gebiedsontwikkeling financieel haalbaar, hoe kunnen we de kosten verevenen en hoe krijgen we de kringlopen van water en energie sluitend?"