

## Verslag Seminar Rijswijk-Zuid – Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit

**Het ontwikkelplan Rijswijk-Zuid is donderdagmiddag 17 november jl. publiek gemaakt via een seminar en de uitgave van een glimmende gelijknamige publicatie. Aan de faculteit Bouwkunde van TU Delft bevolkten ongeveer 150 belangstellenden de Berlagezaal voor een viertal lezingen en een paneldiscussie. Veel stof tot nadenken werd losgewoeld. Over actief grondbeleid van de gemeente, workshops in plaats van formele briefwisselingen tussen overheden, de schone lokroep van een energieprestatiecoëfficiënt van nul (of een overspannen eis), een slim pps-model dat de marktpartij prikkels toedient en ketenintegratie om bouwkosten te drukken. Voor de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling vormt Rijswijk-Zuid een ideale uitwisseling van theorie en praktijk.**

De keuze voor de faculteit Bouwkunde als plek van het seminar had alles te maken met de betrokkenheid bij het plan van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling. Decaan Karin Laglas sprak haar trots uit over drie jaar intensieve samenwerking met de gemeente Rijswijk en andere betrokken partijen.

Burgemeester **Ineke van der Wel** schetste hoe de wortels van deelgebied Sion tot in de Middeleeuwen terug gaan. In de vorige eeuw tijd kreeg de glastuinbouw de overhand. Maar in de jaren 1990 begon deze bedrijfstak in Rijswijk-Zuid de concurrentieslag met andere kassengebieden te verliezen. De eerste tuinders verkochten hun percelen in 2000. "Op dat moment moesten we als gemeente in actie komen om de regie over de verdere ontwikkeling van het gebied te houden", aldus Van der Wel. Maar wat moest de nieuwe bestemming zijn? In kleine kring van college en ambtenaren kwamen de gedachten uiteindelijk uit bij grootschalige woningbouw. Om grondspeculatie af te wenden, werd in 2006 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ingeroepen. Een jaar later werden de eerste grondaankopen gedaan en inmiddels heeft de gemeente 70 procent van het areaal in bezit.

Al snel vatte de overtuiging post om van deze laatste grote ontwikkellocatie in de regio niet "het zoveelste gebied zonder verhaal te maken". Met advies en steun van adviesbureau Deloitte (Frank ten Have), Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling (Friso de Zeeuw) en ontwerpbureau KuiperCompagnons (Gijs van den Boomen) is het ontwikkelproces in gang gebracht. De gemeente richtte het Programmabureau Rijswijk-Zuid op.

De ingrediënten voor het 'verhaal' van woongebied Rijswijk-Zuid zijn vooral duurzaamheid en participatie. EPC=0, vat de grote ambitie voor duurzaamheid kernachtig samen. Participatie betekent: grote inbreng van burgers en (toekomstige) bewoners in de vormgeving en inrichting van de wijk. Directe inbreng krijgt met name gestalte via Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Niet alles vastleggen, was daarom de opdracht die Gijs van den Boomen meekreeg bij het opstellen van het masterplan.

### **Proces, afstemming, organisatie**

**Friso de Zeeuw** ging in op het proces van de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid. De praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling, zelf nauw betrokken bij het proces, zag het als een sterk punt dat het college van B&W de gemeenteraad formeel en vooral informeel bij de planvorming heeft betrokken. Het staatsrechtelijke dualisme tussen raad en college noemde hij een vergissing. Door de gemeenteraad buiten de planvorming te houden, zoals het volgens het dualisme eigenlijk behoort, kan de raad aan het eind van het proces zomaar zijn eigen plan kiezen. In 2009 gaven de Rijswijkse raadsleden in overgrote meerderheid hun fiat aan het masterplan, waarover ze al volop hadden meegedacht.

De Zeeuw signaleerde de neiging van stedenbouwkundigen om in een masterplan meer te tekenen – vast te leggen – dan wenselijk is. Rijswijk-Zuid was daarom een oefening in onthouding: minder tekenen, meer op hoofdlijnen blijven. Een globaal en flexibel masterplan wordt door De Zeeuw al lang met verve bepleit. In Rijswijk-Zuid is zijn boodschap tot zekere hoogte in praktijk gebracht.

Wat de duurzaamheidsambitie betreft beschouwde hij de energieprestatiecoëfficiënt van 0 als een "overspannen eis". "Niet veel mensen zitten daar op te wachten."

Ook ging de hoogleraar in op de afstemming met andere overheden. Een positieve les die hij trok was: "Bij de afstemming met buurgemeenten, stadsregio en provincie zijn werkbijeenkomsten zeer effectief gebleken; veel effectiever dan formele briefwisselingen." Confrontatie en dialoog zijn nuttig om belangentegenstellingen of rigide standpunten te slechten. Directe communicatie is dus van wezenlijk belang. Daarbij moet het gemeentebestuur soms diplomaat zijn, maar zo nu en dan ook aan power play doen.

Bij zijn derde hoofdpunt 'organisatie' merkte De Zeeuw op dat Rijswijk de frase 'de gemeente heeft de regie' goed inhoud heeft gegeven door de oprichting van een programmabureau. Wel oppassen dat de "keet" waar directeur Jan Brugman met zijn ploeg ervaren "ouwe knakkers" domicilie houdt, uitgroeit tot het gemeentehuis van Rijswijk-Zuid. Oftewel: een bureaucratische instantie wordt die te veel wil voorschrijven en reguleren.

### **Samenwerkingsmodel met prikkels**

Welke vorm van samenwerking met marktpartijen kiest Rijswijk-Zuid? Over dat onderwerp sprak **Frank ten Have** (Deloitte), eveneens nauw betrokken adviseur. Bij het vinden van de meest geschikte publiek-private samenwerking gaat het om het managen van de financiële haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling, merkte hij op. Als financieel kader voor de grondexploitatie van Rijswijk-Zuid noemde Ten Have € 300 miljoen kosten en € 300 miljoen opbrengst. Speerpunten: sturen op beperking van rentelasten en waken voor het stapelen van ambities.

Ten Have zette uiteen welke opties de gemeente Rijswijk had bij de keuze van een samenwerkingsmodel. In de financieel-economische omstandigheden nu vind je bijna geen marktpartijen meer die zich laten verleiden tot 50% deelname in een gebiedsontwikkeling. Het Joint Venture model wordt nu nog weinig toegepast. Om dezelfde reden werkt ook het concessiemodel niet meer voor grotere gebiedsontwikkelingen. Bovendien biedt het concessiemodel te weinig zekerheid dat ambities op vlak van kwaliteit en duurzaamheid worden gerealiseerd.

Als derde optie analyseerde Ten Have de Bouwclaim. Daarbij bestaat te grote onzekerheid dat de marktpartij zijn recht om te ontwikkelen omzet in daden. Door (financiële) prikkels toe te voegen aan de Bouwclaim wordt de samenwerkingspartner wel eerder aangezet om te bouwen. Tot het pakket van prikkels die de samenwerkingspartner 'scherp houden' behoren onder meer: een aanbetaling van 5% op de grondwaarde en een rentevergoeding van 4,5% op de resterende 95% van de grondwaarde. Maakt de ontwikkelpartner uiteindelijk geen gebruik van zijn recht op afname, dan krijgt hij de aanbetaling terug maar de rentevergoeding is hij kwijt. Ook positieve prikkels – een wortel om voor te houden – zijn ingebouwd.

Op basis van deze Bouwclaim Nieuwe Stijl werd een aanbesteding uitgeschreven voor 250 woningen in deelgebied Sion. De tender schreef onder meer ook voor dat de partner advieswerk zal leveren voor de hele planontwikkeling en wat duurzaamheidsambitie betreft een 'EPC-bod' zal doen.

### **Ketensamenwerking reduceert bouwkosten**

Op de aanbesteding voor de eerste 250 woningen tekenden negen partijen in. Dura Vermeer won. Afgelopen juni werden de handtekeningen gezet. Op het seminar zette lid van de raad van bestuur **Ronald Dielwart** de kernpunten van Dura's aanpak uiteen. Ketenintegratie is daarbij het sleutelwoord. Naast de samenwerking met vaste co-makers wordt ook gezocht naar projectoverschrijdende samenwerking met opdrachtgevers. Ketensamenwerking, met wederzijds de financiële boeken open op tafel, levert een

reductie op van de bouwkosten. Uit de kostenreductie wil Dura Vermeer duurzaamheid financieren. Voor Rijswijk-Zuid balt de duurzaamheidopgave zich samen in EPC=0. Daartoe is per woning € 30.000 nodig, becijferde Dielwart. Of toekomstige bewoners dit willen, of dat ze genoeg nemen met de minimumeis EPC=6, is aan hen. Voor de "wensen van de mensen" moet in Rijswijk-Zuid immers volop ruimte zijn. Dielwart besprak de mogelijkheid van een energie-exploitatiemaatschappij die warmte-koudeopslag realiseert. Hiermee blijven de kosten van de installatie buiten de hypotheek en betalen bewoners werkelijk vaste energielasten. Deze constructie maakt dan de hoge ambitie EPC=0 mogelijk.

### **Paneldiscussie**

In de paneldiscussie, onder leiding van Friso de Zeeuw, verdedigde wethouder Dick Jense de EPC-ambitie tegenover sceptische geluiden uit de zaal. "Laten we die 0-waarde als streefdoel niet meteen loslaten, zonder die coôte que coôte te moeten realiseren." Collega-wethouder René van Hemert gaf aan dat het college de gemeenteraad via workshops blijvend wil betrekken bij de verdere gebiedsontwikkeling. "Zonder over de heipalen te gaan praten."

Ontwerper Gijs van den Boomen zei zich senang te voelen in de nieuwe identiteit van de stedenbouwkundige: meer luisteren naar de mensen, een flexibeler en globaler masterplan schrijven en tekenen. "De stedenbouwkundige als dictator is wel verleden tijd."

Vanuit de zaal werd gevraagd of het gekozen model Bouwclaim Nieuwe Stijl crisisbestendig is en of de ambities inzake kwaliteit en duurzaamheid overeind zullen blijven. Dick Jense vond het logisch van bewoners te vragen daar zelf ook in te investeren. "We moeten in ieder geval de grondprijs niet te gemakkelijk laten zakken." Friso de Zeeuw bespeurde in de mogelijkheid om de EPC ambitie te matigen "ruimte om financieel te gymnastieken" als de crisis dat nodig maakt. René van Hemert wees op de ontwikkeling van minimaal 10 jaar vanaf de eerste paal in 2013. Onderweg was het mogelijk aan de knoppen te draaien en in te spelen op de marktsituatie.

Frank ten Have benadrukte dat het gekozen samenwerkingsmodel met Dura Vermeer slechts een start was en niet de panacee voor de gehele gebiedsontwikkeling met 3500 woningen. De gemeente behoudt strategische manoeuvreerruimte om voor andere modellen te kiezen.

Leo Nootboom, directeur Woningbouw bij Binnenlandse Zaken, veroorzaakte deining met zijn waarschuwing voor de financiële risico's van actief grondbeleid door gemeenten. Hij pleitte, in het algemeen, voor een betere afweging tussen actief en faciliterend grondbeleid. Burgemeester Ineke van der Wel verdedigde ferm de keuze van Rijswijk voor actief grondbeleid. Een kwestie van maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen waar de markt het laat afweten. "Bovendien, op deze locatie moesten wij wel actief reageren om de regie te houden." Friso de Zeeuw sloot af met de conclusie dat het gemeentelijk grondbeleid in de casus Rijswijk-Zuid een spilfunctie vervult. Eerder sprak hij al de verwachting uit dat we meer toepassingen zullen gaan zien van de hier kersverse Bouwclaim Nieuwe Stijl En het hierop sterk gelijkende Joint Venture Light-model. De gemeente kiest een "master-developer" die meewerkt aan het hele traject van de planontwikkeling en –in ruil daarvoor – een ontwikkelclaim verkrijgt.

Donderdag 17 november 2011 | Faculteit Bouwkunde, TU Delft

Organisatie: Programmabureau Rijswijk-Zuid, Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling (TU Delft)

Tekst: Kees Hagendijk