

Succesnummers van stal

Tekorten op de grondexploitatie van een binnenstedelijke woning lopen al snel op naar f 40.000.* Dus moet binnenstedelijke (her) ontwikkeling 'lean and mean' worden: vraaggericht, goedkoper, flexibeler en sneller. Anders loopt de stedelijke vernieuwing compleet vast. Maar hoe bereik je dat?

Om te beginnen moet de stofkam door de overdosis aan planinitiatieven waar elke Nederlandse stad onder gebukt gaat. De truc daarbij is niet eerst locaties aan te wijzen, te plannen en dan een markttoets uit te voeren, maar direct bij de selectie al door de bril te kijken van de toekomstige bewoners, ondernemers en exploitanten van voorzieningen. En vervolgens scherp naar de financiën kijken. Zeker wanneer bedrijven moeten worden verplaatst of bij grondsanering is een eerste ruwe rekenexercitie op zijn plaats. Té dure plekken vallen bij voorbaat af. (Tijdelijke) functiemenging is interessant, net als hergebruik van bestaande bebouwing. Milieuvorschriften moeten dan wel met souplesse worden gehanteerd. De tendens naar schaalverkleining? Ja, maar je zal minimaal 100 tot 200 woningen tegelijk moeten ontwikkelen. Qua ontwikkelings- en marktrisico is dat hanteerbaar; de kosten zijn dan goed te spreiden. Het allerbelangrijkst is dat de woningen nauw aansluiten bij de wensen van kopers en huurders, die daarvoor willen betalen. Ondergronds parkeren mag vaak als norm gelden in het stedelijk gebied, maar gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen zijn kwalitatief prima, goedkoper, beter faseerbaar en sneller te bouwen. In een 'lean and mean'-proces draaien we eigenlijk de volgorde om: eerst de conceptbepaling van woonmilieus geënt op doelgroepen in relatie tot de stedelijke locatie, dan pas stedenbouw en bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan moet zo lang mogelijk globaal en flexibel gehouden worden in plaats van de krimpfolie die het nu vaak is. De looptijd van het globale plan is langer dan voorheen, maar de proceduretijd voor het concreet uit te voeren deelplan juist korter. Ook de planontwikkelingsfase kan effectiever en efficiënter. Kosten kunnen omlaag van circa 35% (van de totale grondkosten) naar 20% door een strakkere organisatie en een verbod om oneigenlijke kosten in de plankosten weg te schrijven. Dit alles leidt tot een forse kostenreductie en een sneller proces. En dat laatste is ook belangrijk, want woningkopers en -huurders hebben geen zin om vier jaar te wachten op hun nieuwe woning. Wat betreft de civiele werken moeten we niet zonder noodzaak nieuwe wegen intekenen als het oude wegenpatroon nog bruikbaar is. Daarnaast leiden een scherpere aansturing en slimme fasering van de uitvoering van de werken tot verdere kostenbesparing. Tot slot: ontwikkelaars en woningcorporaties hebben de gewoonte om voor elk plan nieuwe prototypes te ontwerpen.

Haal liever de succesnummers uit de kast en herhaal ze met kleine, locatiegebonden aanpassingen. Beter goed gekopieerd dan slecht ontwikkeld. Alleen zo komen kosten, opbrengsten, risico's en kwaliteit beter in balans. Het vraagt van alle publieke en private betrokkenen een forse inspanning en mentaliteitsverandering. Gebeurt dat niet, dan valt de binnenstedelijke ontwikkeling stil.

prof. mr. Friso de Zeeuw
praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur
Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling

* Zo blijkt uit de studie Succesvol binnenstedelijk bouwen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB, 2011).