

*Bron: Cobouw, 1 juli 2013*

## **Ook bij marktpartijen ontslakken**

*De liefde moet van twee kanten komen. Als gemeenten zich inspinnen om hun processen voor gebiedsontwikkeling sneller, goedkoper en flexibeler inrichten, dan moeten daar van de kant van marktpartijen iets tegenover staan. “Boeken open” en oog voor het publieke belang moeten dan vanzelfsprekendheden worden. Bert Wolting en Robbert Coops hebben gelijk als ze erop wijzen dat marktpartijen hun partij in dezelfde toonhoogte moeten meeblazen (Cobouw 20 juni jl.).*

Door de inzet van het actieteam Ontslakken is in acht Nederlandse (pilot)gemeenten gestart met een zogeheten ontslakkingsproces. De betreffende gemeenten gaan, elk op eigen wijze, gesteund door een landelijk expertteam, de strijd aan met de overdaad aan regels en de rigide wijze waarop we vaak gewend zijn deze regels toe te passen. Dat is geen gemakkelijke opgave. Wat we in 20 jaar met elkaar hebben opgebouwd aan goed bedoelde regelgeving, is inmiddels uitgegroeid tot een verstikkend oerwoud.

Niet alleen in de acht pilotgemeenten maar ook elders wordt hard gewerkt om de gemeentelijke regelberg te slechten maar ook om “gezond verstand” weer hoger in de hiërarchie te krijgen dan het afvinken van regels. Om zo weer uit te komen bij de kernvraag: vinden we dit project (maatschappelijke) belangrijk, dan gaan we er voor, zo nodig met het buigen van de regels. In Zaanstad kon tegen de verdrukking in op die wijze ondanks allerlei belemmeringen een voormalig postkantoor in de binnenstad toch een nuttige functie krijgen. In Eindhoven kon een school voor avondonderwijs toch verhuizen naar een betere locatie in de stad hoewel in formele zijn dat eigenlijk niet zou kunnen. En intussen houden we ook grote schoonmaak in het regelpakket.

Dat alles om (vastgoed)investeringen die een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkelingen van de stad meer kansen te geven. Konden we in hoogtijdagen nog wel kosten van vertragingen en extra eisen wegboeken omdat de eindgebruiker die hogere prijs wel in de maag kon worden beslist, nu is dat compleet onmogelijk. Bij elk vastgoedproduct, bij elke woning moet alles kloppen: kwaliteit, locatie, ligging, uitstraling maar zeker ook de prijs. Dus moet het proces ervoor: snel, goedkoop en flexibel ingericht kunnen worden.

Gemeenten die op deze wijze hun nek uitsteken, nemen risico's. Bewuste risico's maar toch met onzekerheden. Dat kan alleen goed gaan als de partners bij de gebieds- en vastgoedontwikkeling met een zelfde open mind in het proces staan. Als bijvoorbeeld aan de gemeente wordt gevraagd om lage grondprijzen, zal andersom aan de orde zijn lage rendementen op het vastgoed. Transparantie in prijsopbouw is dan een tweezijdig gebeuren. Meedenken en zich verplaatsen in de vraag hoe het publieke belang het beste kan worden gediend, zijn vereisten die aan de ontwikkelende partijen mogen worden gesteld. Evenzo geldt dat voor de bereidheid om ook voor de langere termijn verantwoordelijkheid in het gebied te dragen. Voor beleggers en corporaties is dat al min of meer een vanzelfsprekendheid maar ook ontwikkelaars zullen zich geen “hit and run” gedrag meer kunnen permitteren.

Als er van twee kanten “ontslakt” wordt gewerkt, kan dat een kleine bijdrage zijn aan het op gang houden van de vastgoedinvesteringen. Niet de ultieme bijdrage, maar wel een noodzakelijke.

*Friso de Zeeuw, Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft  
Jos Feijtel, secretaris van het Actieteam Ontslakken*