

De feiten en fabels van gebiedsontwikkeling in een nieuwe realiteit op een rij

Wendy de Hoog (Urban Lab) doet verslag van de bouw en vastgoedthemabijeenkomst “Feiten en fabels: Gebiedsontwikkeling in nieuwe werkelijkheid”. Georganiseerd door PT Finance, DHK Tax & Legal en Straatman Koster Advocaten op 25 september 2014.

De afgelopen jaren is er in het tamelijk “jonge” vakgebied van gebiedsontwikkeling veel gebeurd. De condities rondom gebiedsontwikkeling zijn veranderd, maar zullen ook voortdurend in beweging blijven. De verandering van het vak vraagt dan ook om de nodige reflectie op het oude om vervolgens een sprong te kunnen maken naar de nieuwe werkelijkheid. Dit gaat gepaard met een soms verwarrende zoektocht naar nieuwe kennis, competenties, methoden en werkwijzen. Hoe ga je daar als professional mee om?

Lessen uit “De feiten en fabels van gebiedsontwikkeling in een nieuwe realiteit op een rij”

- Laat het vakgebied in zijn waarde, probeer het oude met het nieuwe te combineren.
- Laat je niet te veel verwarren door de nieuwe werkelijkheid. Ga op zoek naar nieuwe kansen en mogelijkheden en blijf vooral experimenteren. Let wel: zorg dat de zoektocht (zakelijk) loont.
- Werk in de zoektocht doelbewust van buiten naar binnen om nieuwe kennis, competenties, methoden en werkwijzen te vergaren.
- Werk samen met verschillende (nieuwe) partners en probeer verschillende waarestromen te koppelen om te komen tot gebiedsgerichte oplossingen. Kortom, zorg voor verbindingskracht om samen met andere partijen projecten van de grond te laten komen.

De rode draad van de bijeenkomst was om de krachten van het oude en het nieuwe te bundelen en de feiten en fabels van gebiedsontwikkeling in een nieuwe werkelijkheid op een rij te zetten. Onder leiding van Geurt van Randeraat (dagvoorzitter en Directeur Site Urban Development) ontstond er een scherp debat over gebiedsontwikkeling in een nieuwe stijl met een viertal sprekers uit de praktijk: Friso de Zeeuw (Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en Directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling), Yvonne van Remmen (Programmamanager Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu), Ruud Bergh (Directeur SADC en Regionaal gebiedsontwikkelaar in de Metropoolregio Amsterdam) en Hans van Rossum (Gebiedsontwikkelaar Grote Programma's Gemeente Rotterdam).



Hans van Rossum, Ruud Bergh, Yvonne van Remmen en Friso de Zeeuw

Verandering

Geurt van Randeraat schetst een beeld van de veranderingen die hij als Directeur van Site Urban Development in de dagelijkse praktijk meemaakt. Als voorbeeld geeft hij de gemeente Utrecht die samen met haar inwoners, ondernemers en instellingen de stad wil gaan maken. Zij zijn op zoek naar een andere aanpak en nieuwe samenwerkings- en participatievormen om de stad verder te ontwikkelen. Daarbij worden de gebaande paden verlaten door niet van tevoren plannen en blauwdrukken te maken, maar juist het gesprek met initiatiefnemers aan te gaan, meer flexibiliteit te creëren door regelvrije zones, het beschikbaar stellen van ongebruikte terreinen voor tijdelijke initiatieven, terughoudendheid in het maken van beleidsnota's en het aannemen van een faciliterende rol.

Friso de Zeeuw voegt daar aan toe dat de maatschappelijke en economische dynamiek de gebiedsopgave verandert en daarmee ook de aanpak van gebiedsontwikkeling. Veranderingen die invloed hebben op de opgave en daarmee ook op het gebiedsontwikkelingsparadigma zijn o.a. de polarisatie van groei- en krimpgebieden, de energie-transitie (verduurzaming bestaand vastgoed), veranderingen in het koopgedrag van consumenten, schaarste van het risicodragend kapitaal (er is meer eigen vermogen nodig), het verminderen van de verzorgingsstaat en meer zelf doen, veranderingen in productieprocessen als gevolg van technologische voortuitgang, ICT, robotisering, 3D etc..



Geurt van Randeraat & Friso de Zeeuw

Feiten

Gedurende de middag zetten de vier sprekers gebaseerd op hun kennis, ervaringen en verscheidene experimenten een aantal feiten van gebiedsontwikkeling in een veranderende context op een rij. Een kleine greep van feiten uit het debat worden hier genoemd.

Gebiedsontwikkeling blijft de (her)ontwikkeling van een gebied gericht op een combinatie van functies, wordt multidisciplinair aangepakt waarbij verschillende belangen vertegenwoordigd zijn, publieke-, markt- en particulieren investeringen zijn nodig en gestreefd wordt naar een sluitende business case waarbij risico attributen en financieringsmodellen worden aangewend, aldus Friso de Zeeuw.

De gebiedsopgave moet met een brede blik bekeken worden vanuit verschillende waarestromen waarbij gebiedsontwikkeling meer is dan alleen een grond- en vastgoedontwikkeling, aldus Yvonne van Remmen. Als voorbeeld geeft zij het Leerpark Dordrecht waarbij wonen, leren, werken en sporten gecombineerd worden. Aanleiding voor deze gebiedsontwikkeling was: "Niemand van school zonder diploma".

De nieuwe gebiedsontwikkelingsaanpak dient vooral rekening te houden met de opkomst en het gebruik van social media en de diensteconomie (Airbnb, Spotify, Uber) en hoe je die kunt verbinden met gebiedsontwikkeling, aldus Ruud Bergh.

De opgaven van de stad blijven onverminderd groot waardoor in de gebiedsgerichte aanpak gezocht moet worden naar het vergroten van het organiserend- en investerend vermogen waarbij economische, duurzame, maatschappelijke en fysieke ontwikkelen aan elkaar verbonden moeten worden, aldus Hans van Rossum. Als voorbeeld geeft van Rossum de aanbestedingen van de Rijnhaven en Hart van Zuid. Hier wordt gezocht naar samenwerking met de markt en de markt wordt de ruimte geboden om met creatieve oplossingen te komen door vanuit de gemeente een beperkte set met randvoorwaarden mee te geven. De gemeente neemt een actieve faciliterende rol aan en de contractering tussen de gemeente en de marktpartij(en) verloopt deels anders, namelijk via een gecommiteerd en voorwaardelijk deel.

Daarnaast betekent gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit ook dat:

- De focus meer is komen te liggen op waardecreatie en een flexibel master- en bestemmingsplan;
- De rollen van initiatiefnemers, marktpartijen en overheden aan het veranderen zijn. Overheid faciliteert actief en initiatiefnemers en marktpartijen nemen meer verantwoordelijkheden op zich;
- De sturing van een gebied is gericht op vakinhoudelijke activiteiten, ondernemerschap en organisatievermogen;
- Herontwikkeling en transformatie worden gezien als volwaardige tak van sport;
- Het badkuipmodel wordt vervangen door een wasbak- of zelfs kopjesmodel: forse voorinvesteringen zijn verleden tijd en worden ingeruild voor kleinere voorinvesteringen met eerdere opbrengsten;
- Duurzaamheid fungeert als zelfstandige aanjager van gebiedsontwikkeling.

Fabels

Verder noemt Friso de Zeeuw nog een aantal dwaalwegen die we tegenkomen in de zoektocht naar een nieuwe balans:

- De doorgeslagen risicobeheersing met bijbehorende bureaucrativering en een hoeveelheid aan regelgeving. De Zeeuw stelt voor om het juist allemaal eenvoudiger te maken;
- Het zoeken naar nieuwe verdienmodellen, volgens De Zeeuw blijven deze hetzelfde waarbij meer sturing op de cashflow en de inbreng van eigen vermogen belangrijke aspecten zijn;
- Het stelselmatig monetariseren van publieke baten;
- Staar je niet blind op een radicale omwenteling naar de duurzame samenleving.

