

Bron: www.gebiedsontwikkeling.nu, 9 maart 2015
door Eric Burgers



Investeringsgeld mobiliseren met groene baret

Journalistiek verslag Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling 2015, 5 maart

'Stad maken' zonder publiek geld, hoe organiseer je dat met privaat kapitaal? Welke competities zijn nodig. En waterveilig maken zonder technisch dictaat, lukt dat met gebiedsontwikkeling? Die vragen stonden centraal in de zesde editie van het jaarlijks congres van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.

Met groene baret op

Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw zette in ruwe pennenstreken de opgave uiteen. “Na zes jaar crisis kunnen we de balans opmaken: de woningmarkt mag zich dan herstellen, maar het blijft onrustig, maatschappelijk en economisch. Denk aan de revolutie die zich in het winkellandschap voltrekt. Binnen die dynamische context moeten wij, met de groene baret op, complexe investeringsprojecten, met een lange doorlooptijden in een kritische omgeving tot een goed einde brengen. En de overheid heeft daar nog weinig geld voor beschikbaar. Hoe engageren en mobiliseren wij privaat kapitaal dat naarstig naar een rendabele bestemming zoekt?”

Omgaan met tegenvallers

Waterveiligheid is een van de weinige sectoren die nog wél over een stevig investeringsbudget van de overheid kan beschikken van één miljard euro per jaar. De Zeeuw illustreerde dat met de mega-gebiedsontwikkeling IJsseldelta- Zuid (investeringsvolume driehonderd miljoen euro). “Dat is een mooi staaltje van integrale gebiedsontwikkeling. Aan het hoofdmotief – afwenden van overstromingsgevaar – zijn vijf andere doelstellingen gekoppeld, zoals de verbetering van de bereikbaarheid en natuur.

Gedurende de tien jaar planvorming stond het plan voortdurend onder druk: ontevreden boeren, nieuwe waterstaatkundige inzichten en verzet van een deel van de bevolking in Kampen. Met de groene baret op – in combinatie met meer softe competenties – hebben de stuurlieders steeds creatief weten in te spelen op alle tegenvallers."

Waterveiligheid: ontwerpatelier vervangt onteigening

Deltacommissaris Wim Kuijken vertelde hoe in de afgelopen vijf jaar een forse verschuiving heeft plaatsgevonden, zowel in de sturing van de publieke zaak als in de benadering van waterveiligheid. Het *Deltaprogramma en Ruimte voor de Rivier* illustreren met concrete voorbeelden hoe de overheid 'met de omgeving nieuwe dingen maakt'. Aankoop en onteigening van grond en gebouwen was standaard bij dijkverzwaring, nu is het uitzondering. Gebiedsspecifieke oplossingen tonen de toenemende verplechting van stedelijke ontwikkeling en waterveiligheid. Voorbeelden zijn de nieuwe boulevard van Scheveningen waarin de zeedijk is geïntegreerd, de teruglegging van de dijk bij Lent, die een Nijmeegs 'Île de la Cité' creëert en de combinatie van een dijk met een parkeergarage in Katwijk. "Er ontstaat ook een nieuw type multifunctionele projecten waarin misschien zelfs private partijen gaan meedoen. Voor deze aanpak, waarin ook het werken met ontwerp-ateliers past, hebben wij veel geleerd van het vak gebiedsontwikkeling", aldus Kuijken.



Eigen geld meenemen

In tegenstelling tot de wateropgave, is voor de stedelijke opgaven nauwelijks publiekgeld beschikbaar. De Zeeuw: "Als we kijken naar de private investeringscapaciteit, dan zien we dat de investeerder meer eigen geld mee moet nemen, minimaal 20% en vaak zelfs 50%. De banken financieren weinig meer. De polsstok van risicodragend kapitaal is korter geworden." Jeroen in 't Veld, (adviesbureau RebelGroup) benoemt 'lui kapitaal' van institutionele beleggers die kant-en-klare producten willen op excellente locaties, met een directe cash flow. Daarnaast zijn er private investeerders (lokaal, family offices, private equity) die wel risicodragend willen investeren. Die moeten we zien te interesseren voor de stedelijke opgaven. Net als in de negentiende eeuw, met als voorbeelden de spoorlijn Amsterdam-Haarlem en de inpoldering van de Haarlemmermeer, aldus dagvoorzitter Hans de Jonge. In de nieuwe realiteit komen kleinschaliger ontwikkelingen tot stand binnen een globaal, flexibel masterplan. De Spoorzone Delft is daarvan, een voorbeeld, met het nieuwe plan van stedenbouwkundig bureau Palmbout. Soms is er geen masterplan en heeft een eerste initiatief aanzuigende werking en nodigt dat uit tot vervolgstappen. Kristian Koreman (partner architectenbureau ZUS) gaf daarvan een voorbeeld.

De drang om een verwaarloosd deel van het centrum van het oude Rotterdam nieuw leven in te blazen stond aan de basis van de succesvolle transformatie van kantoorpand Schieblock. Klein beginnen en langzaam uitbreiden door betrokkenheid te stimuleren, blijkt een methode voor 'permanente tijdelijkheid' als vorm van stedelijke ontwikkeling met minimale publieke middelen.

Hij relativeerde de betekenis van crowdfunding, het bleek vooral nuttig voor een 'financiële humuslaag' en het organiseren van betrokkenheid.

Misleiding met *maatschappelijke businesscase*

De Zeeuw benadrukte dat het primaire motief en de urgentie altijd helder moeten zijn. Daaraan kunnen andere doelen gekoppeld worden. Jeroen in 't Veld meent dat overheden minder investeren 'in stenen' en vaker in sociaal-maatschappelijke effecten. "We gaan de kant op van de *impact finance*, met als graadmeter bijvoorbeeld de effecten van een investering op de werkgelegenheid".

Als de markt de investeringen doet, moet de businesscase kloppen. De Zeeuw: "De modieuze begrippen *maatschappelijke businesscase* en *nieuw businessmodel* zijn hier misleidend. Hier haalt men bewust de wereld van de overheid en die van het bedrijfsleven door elkaar. De warrige discussie over het 'rendement van de universiteitsopleidingen' laat zien waartoe dat kan leiden". De Zeeuw gaf als voorbeeld het wanhopig zoeken naar 'nieuwe businessmodellen' voor investeringen in stationsgebieden en 'transport oriented development' (TOD). "Die modellen zijn er niet. Het is veel simpeler: betrek investeerders, beleggers en andere bedrijven bij de discussie en houd rekening met hun inzichten. Raar dat dit niet gebeurt. De provincie Noord-Holland maakt met zijn 'knooppuntenbeleid' nu dezelfde fout als Zuid-Holland tien jaar geleden bij Stedenbaan."

Rode loper uitrollen

Als de overheid weinig geld heeft en toch bepaalde investeringen in de stad wil, moet ze nagaan of de markt en groepen particulieren die kunnen verwezenlijken. De kunst is dan om dan de juiste randvoorwaarden te formuleren. Dennis Straat bracht deze aanpak in beeld met de herontwikkeling van het voormalig veevoedercomplex Brokking aan de Noordzaan.

De gemeente stelt zo min mogelijk randvoorwaarden, stuurt alleen op ruimtelijke kwaliteit en kiest binnen de milieucontouren bewust voor een ruimer gebied. Zo geeft zijn alle ruimte aan een sluitend te maken private businesscase: "De ontwikkelaar pakt de inhoudelijke kant, wij leggen de rode loper uit."

Yvonne van Mierlo (Blauwhoed) benadrukte het belang van de 'zachte' competenties van de ontwikkelaar in de nieuwe realiteit, zoals communicatie en transparantie, in combinatie met inhoudelijke kennis en 'met de klant aan tafel'. Deze kracht is nu belangrijker dan de macht van grond- en vastgoedposities.