

Bron: Cobouw, 21 mei 2015

Door: prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD Ontwikkeling

## Uitroeptekens bij mislukken 'Rijnhaven'



**Den Haag - De aanbesteding voor de gebiedsontwikkeling van de Rijnhaven in Rotterdam is in het water gevallen. Van de ingediende plannen voldeed geen aan de gestelde eisen, meldt de gemeente Rotterdam. Cobouw (19 mei) belichtte de achtergronden van de mislukking. Het artikel plaatst vraagtekens bij de gang van zaken. Friso de Zeeuw voegt er een paar uitroeptekens aan toe.**

Het belangrijkste uitroepteken komt voort uit het feit dat iedereen die een beetje thuis is in het vak van gebiedsontwikkeling deze stranding kon zien aankomen. De veronderstelling dat de 'stille dood' van het project iets te maken zou hebben met de collegewisseling en een 'afrekening' met het vorige gemeentebestuur moeten we beschouwen als een bliksemafleider voor de ingebouwde fouten van de aanbesteding zelf. Ik zet de missers op een rijtje:

- De winnaar zou up front 3 miljoen euro aan ambtelijke kosten moeten vergoeden. Een absurd hoog bedrag; een aanzienlijk deel van deze kosten behoort ten laste te komen van de 'algemene dienst' van de gemeente. Bovendien sluit deze 'financiële' eis al veel potentiële partijen uit, die zo'n bedrag niet kunnen betalen respectievelijk financieren.
- De winnende partij zou het hele Rijnhaven-gebied (inclusief de openbare ruimte) voor een periode van dertig jaar (!) in eigendom krijgen. Deze directe koppeling van ontwikkeling met exploitatie en beheer steunt op een aanbeveling van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Met Gebiedsontwikkeling-nieuwe-stijl (Gons) wil men de dbfmo-methode uit de wereld van infrastructuur klakkeloos overplanten naar het domein van de gebiedsontwikkeling.
- Innovatief was ook dat 'geen programma' was voorgeschreven. Dat ging echter wel gepaard met een tsunami aan duurzaamheidseisen en het voorschrift veel 'drijvend te bouwen'. Bovendien mocht het door de marktpartijen voor te stellen programma niet concurreren met de functies in het Central District van Rotterdam.

- Saillant (maar ook wel consequent) is het ontbreken van substantiële vastgoedkennis in de jury die de selectie moest maken.

Deze groots en meeslepend aangekondigde aanbesteding is dus in zijn tegendeel verkeerd, om aanwijsbare en voorspelbare redenen. Een goed moment om lessen te trekken.

**Ik geef de volgende voorzet:**

- Uiteenlopende 'innovatieve' partijen willen en kunnen wel wat, maar die moet je niet opzadelen met zo'n zwaar eisenpakket voor zo'n groot gebied.
- Koppeling van gebiedsontwikkeling aan gebiedsbeheer kan onder omstandigheden meerwaarde hebben, maar moet niet ontaarden in een nieuwe ideologie.
- Maak het niet te ingewikkeld, hou de kosten in de hand en doe aan verwachtingenmanagement. Dat laatste geldt ook voor (markt-)partijen die overwegen om mee te doen. Een consortium met 26 partijen kan per definitie niet effectief zijn. Hoe moet het dan wel? Voor een antwoord op die vraag, verwijs ik graag naar de publicatie 'Hou het simpel met vlag en wimpel' (<http://www.neprom.nl/publicaties/DownloadsPublicaties/handreiking-partnerkeuze-bij-gebiedsontwikkeling-mei-2014.pdf>) van Neprom, Akro-consult en de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, waar ook gemeenten aan hebben meegewerkt.