

Bron: gebiedsontwikkeling.nu, 4 februari 2016

Auteurs: prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en Han Joosten, hoofd Marktonderzoek BPD Nederland en Duitsland

Gebiedsontwikkeling in Nordrhein-Westfalen en Nederland: zoek de verschillen.

Voor de realiseringen van (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling lijkt de Nederlandse methode van polderen, partnerschap en flexibele planvormig meer voordelen te hebben dan meer zakelijk gescheiden taken en rollen van publiek en privaat in Duitsland (in casu: Nordrhein-Westfalen). Dat is een van de conclusies die twee studies en een Nederlandse-Duitse rondetafelconferentie opleverden.

Op initiatief van de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft is onderzoek gedaan naar de praktijk van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Nordrhein-Westfalen en Nederland. Het initiatief genoot financiële ondersteuning van BPD en het Ministerie van Binnenlandse Zaken steunde het initiatief, onder meer vanwege de 'Urban Agenda'.

Een Duitse studie (uitgevoerd door het Institut für Landes- und Städtenwicklungsforschung) heeft 23 binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in negen steden verkend en maakte voor tien locaties een verdiepingsslag. Daarbij werd de periode 2002-2013 in ogenschouw genomen. Voor Nederland verrichtte BRO een soortgelijk onderzoek.

De uitkomsten zijn op 20 oktober 2015 uitgebreid besproken tijdens een rondetafelconferentie in het stadhuis van Eindhoven, met twintig Nederlandse en Duitse experts, afkomstig uit markt, gemeentelijke overheid en kennisinstututen. Drs. Fred Schoorl (directeur BNA) modereerde het geheel.

Wij hebben het navolgende overzicht samengesteld van overeenkomsten en verschillen tussen Duitsland (Nordrhein-Westfalen) en Nederland bij stedelijke gebiedsontwikkeling.

Planinhoud en stedenbouw

- Inhoudelijk zijn er geen grote verschillen in de volgende opzichten:
 - functiemenging
 - sociale/betaalbare woningen
 - duurzaamheid
 - stedenbouw en architectuur

- dichtheden
- In Duitsland en Nederland stellen gemeenten (soms stevige) eisen met betrekking tot bovenstaande thema's.
- De schaal (omvang) van de gebiedsontwikkelingen in Nederland voor de crisis is aanmerkelijk groter dan in Duitsland. In termen van aantal woningen: 250 – 1.500 in Duitsland en 500 – 3.000 in Nederland. Met de crisis is de omvang in Nederland vergelijkbaar geworden met die in Duitsland.
- In Duitsland is de planvorming vrij strak; in Nederland is sprake van meer flexibiliteit.

Samenspel overheid, marktpartijen en bevolking

- In Nederland is meer intensieve interactie en samenwerking tussen gemeente en marktpartijen (polderen en partnering).
In Duitsland zien we meer zakelijke afstandelijkheid. De Nederlandse aanpak heeft voor gebiedsontwikkeling meer voor- dan nadelen, zeker in combinatie met de grotere flexibiliteit in planvorming. Het Nederlandse voordeel verandert in een nadeel als 'polderen' verwordt tot een 'babbelbox'.
- In Nederland zijn risicodragende publiek-private samenwerkingen gangbaar; in Duitsland komen die nauwelijks voor.
- In Duitsland lijkt vaker een gepolariseerde verhouding met omwonenden dan in Nederland.
- In Nederland en Duitsland betalen marktpartijen voor publieke voorzieningen; in Duitsland gaat dat soms in de richting van baat-afroming.
- In Duitsland en Nederland zijn overheden terughoudend met het toestaan van nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Met name in hoge drukgebieden is dat in beide landen een discussiepunt.
- In Nederland heeft de diepe crisis (2008-2013) tot herbezinning geleid op veel aspecten van gebiedsontwikkeling. In Duitsland was in het vastgoed nauwelijks sprake van crisis; de woningmarkt gold en geldt als veilige haven voor private en markt-investeringen.

Grondbeleid en prijsvorming

- In Nederland lopen de subsidies om onrendabele top van binnenstedelijke plannen (wegens hoge grondkosten) af te dekken grotendeels af (met name: ISV).
In Duitsland kwamen en komen deze overheidsbijdragen sporadisch voor.

- In Duitsland was en is actief gemeentelijk grondbeleid de uitzondering. Zij het dat recent in hoge druk-gebieden meer actief grondbeleid wordt toegepast. In Nederland was dat gangbaar; met de crisis is een kentering naar faciliterend grondbeleid merkbaar.
- In Duitsland reageren de grond-/vastgoedprijzen sneller op veranderingen in de markt dan in Nederland. Het feit dat in Nederland veel grondposities in handen van de overheid zijn, is daar mede de oorzaak van.

We merken op dat Duitsland en Nederland niet helemaal op hetzelfde punt in de conjuncturele golfbeweging zitten. Maar sommige steden in beide landen gaat het in ieder geval weer voor de wind. Je hoort er marktpartijen bijvoorbeeld al weer mopperen over aanvullende eisen die gemeenten stellen. Ons leervermogen, zowel persoonlijk als institutioneel is niet geweldig.

Tot slot nog twee opmerkingen. Om te slagen zijn in beide landen dezelfde dingen noodzakelijk: professionaliteit, commitment en vertrouwen (“elkaar niet belazeren”). Tweede opmerking: “sluit de keten”. En wel in financieel-economische zin- wie doet wat en wanneer? – maar dus ook aan de proceskant, intermenselijk.

Na deze succesvolle rondetafelconferentie in Eindhoven staat een tweede, vergelijkbare conferentie in maart gepland, deze keer in Düsseldorf.