

Het zit anders!

Afrekenen na de crisis

September 2008, begin van de diepingrijpende crisis. We zijn nu negen jaar verder. Tien jaar is natuurlijk een fraaier moment om te evalueren, maar ik grijp nu mijn kans. Wat zijn de grote veranderingen in het vakgebied gebiedsontwikkeling?

In de paradigma's en werkwijzen zien we die niet. Wel valt een verschuiving in de opgaven te zien. Het meest in het oog springt de impact van de energietransitie op de ruimtelijke inrichting van ons land en daarmee op gebiedsontwikkelingen. Daarnaast staan we aan de vooravond van een nieuwe generatie binnenstedelijke gebiedstransformaties, vooral ingegeven door de grote woningvraag in de meeste stedelijke regio's. De twee grootste uitdagingen bij deze complexe opgaven zijn de mobilisatie van risicodragend kapitaal en voldoende kennis en kunde, vooral bij gemeenten.

Wij kunnen zien hoe big data en digitalisering marktonderzoek, gebiedsmarketing en communicatie met beoogde eindgebruikers beïnvloeden. Mobiliteit, energievoorziening en water/klimaatverandering krijgen een prominentere plaats in de eerste fasen van de planvorming. We hebben meer oog voor voorlopige, tijdelijke bestemmingen, al dan niet in relatie met 'placemaking'. Zo kan ik nog een aantal grotere en kleinere vernieuwingen noemen.

De meeste veranderingen hebben op de keper beschouwd weinig met de economische crisis van doen. Wel is het daardoor lastiger om marktkapitaal in te zetten voor langjarige voorinvesteringen van gebiedstransformaties. De aandacht voor tijdelijke bestemmingen is wel echt iets dat we hebben overgehouden uit de crisistijd.

Al met al heeft het vakgebied gebiedsontwikkeling de crisis glansrijk doorstaan. Het leerstuk blijkt robuust, ook al kregen we sinds het begin van de crisis totaal andere voorspellingen te horen. Planmatige gebiedsontwikkeling zou haar langste tijd hebben gehad. De kernbegrippen van de radicale omwenteling luiden: organisch, bottom-up, particulier opdrachtgeverschap. Zelfstandige projectontwikkelaars zouden ophouden te bestaan. De overheid zou de nieuwe projectontwikkelaar worden.

Voor zover er nog sprake zou zijn van planmatige gebiedsontwikkeling, dan alleen nog door beleggers die – na de herontwikkeling – beheer en exploitatie van het hele gebied voor hun rekening zouden nemen. Lees het boekje van het ministerie van Infrastructuur en Milieu Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl (2012) er maar op na. En – de absolute topper – we zouden overschakelen naar 'nieuwe verdienmodellen'. De eerste moet ik nog zien verschijnen.

Vanaf 2010 heb ik mij in duidelijke bewoordingen verzet tegen deze voorspellingen die de vakwereld op het verkeerde been zetten. Ze getuigen van het ontbreken van historisch, internationaal en economisch besef. Het eerste stukje droeg de titel: En de revolutie? Die komt niet (in PropertyNL). Sta mij toe dat ik – voor één keertje – schaamteloos afreken met al die voodoo priesters van de grote omwenteling: Peter van Rooij, Geert-Joost Peek, Peter Ruijgrok, Lenny Vulperhorst, Frans Soeterbroek, Adri Duyvesteijn, Sjors de Vries, Jan Rotmans en nog een hele volksstam.

Bij zo'n krijgshaftig betoog past een zelfkritische houding: welke verandering heb ik zelf onderschat? Antwoord: de impact van de energietransitie op gebiedsontwikkeling. Maar die heeft – zoals gezegd – niets met de crisis te maken.

Het zit anders!, onder deze titel schrijft Friso de Zeeuw dit jaar voor ROM een maandelijkse column waarin hij het vakdebat op het gebied van de fysieke leefomgeving volgt, fileert en van kanttekeningen voorziet.



Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

