

Indecent proposals in gebiedsontwikkeling?

“Bij de gemeente is er een hele generatie procesmanagers uitgeroemd.” “Maak gebruik van Kickstarter als platform om zowel geld als ideeën te verzamelen voor gebiedsontwikkeling.” Twee uitspraken die werden gedaan op de Provada, waar in de Arena werd gedebatteerd over gebiedsontwikkeling in de 21e eeuw. Ofwel, wat is nu een optimaal planologisch kader waarbij initiatieven buiten de gebruikelijke ontwikkelingsketen succesvol kunnen zijn?

Jaco van Vliet (Arcadis) onderzocht in 2015 voor zijn MCD-scriptie in de VS en het Verenigd Koninkrijk planfiguren die onder de Federal Acquisition Regulation (US) en Unsolicited Proposals (UK) veel worden toegepast. Beide Angelsaksische methodieken bieden overheden een helder proces in het omgaan met ongevraagde private initiatiefvoorstellen voor gebiedsontwikkeling. In Nederland heeft Prorail de Unsolicited Proposals (USP) uitgewerkt naar de Nederlandse situatie.

Unsolicited Proposals

De USP-procedure is een gestandaardiseerde en transparante werkwijze waarmee initiatieven worden getoetst die van buiten de eigen organisatie komen. Het processchema van de ProRail-USP is een beslisboom met handleiding. Arcadis heeft het USP-processchema aangepast en specifiek gemaakt voor gebiedsontwikkeling, met gemeenten als ontvanger van USP's. In tegenstelling tot overheidsopdrachten is bij gebiedsontwikkeling het 1-op-1 honoreren van private initiatieven wel mogelijk. Het USP-proces maakt daarom begaanbare wegen duidelijk, niet alleen rekening houdend met aanbestedings- en staatssteunrecht, maar ook met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en EU-regelgeving. Uit het onderzoek is namelijk gebleken dat rondom die aspecten nog veel angst en onduidelijkheid heerst.

Op de Provada 2015 was er ook al een sessie over USP's, waarbij Jaco van Vliet de resultaten van zijn scriptie presenteerde: de succesfactoren voor USP's bij gebiedsontwikkeling. Uit dat onderzoek bleek dat publiek beleid een van de vier noodzakelijke voorwaarden is voor een succesvolle behandeling van USP. Daarom heeft Arcadis daar nu een voorstel voor gedaan. Tijdens deze Provada geven twee referenten hun visie over de Unsolicited Proposals: Kees Machielse (senior projectleider Economie bij Platform 31) en Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft).

Snel en pragmatisch

Gebiedsontwikkeling is een domein waarbij vooral overheden, ontwikkelaars en andere bekende spelers in de vastgoedketen aan zet zijn. De crisis maakte korte metten met de bestaande verhoudingen tussen deze danspartners. Friso de Zeeuw stelt dat de oude patronen van voor de crisis weer terugkomen en voor een groot deel is dat prima. Een winstpunt van de crisis is echter dat veel gemeenten een initiatievenloket hebben ingericht, blij als ze waren met elk investeringsinitiatief. De toetsing of een voorstel door mag naar de volgende ronde is snel en pragmatisch; a) voegt het idee iets toe en b) hebben anderen er last van? Het zou jammer zijn als deze benadering weer zou verdwijnen, omdat er nu toch weer plannen genoeg zijn.

Zelforganisatie

Kees Machielse vindt de USP-procedure en een loket voor initiatieven nogal top-down georganiseerd. Lokale initiatieven zouden veel meer aan kracht kunnen winnen door ze op een Kickstarterachtige manier te introduceren. Laat de initiatiefnemers een goede pitch maken en probeer er medestanders/partners bij te krijgen. Je werkt zo aan de zelforganiserende kracht, en er is een aanzienlijke kans dat de financiering ook rondkomt. De Zeeuw kan zich voorstellen dat je een overzichtelijk planidee best via Kickstarter kunt lanceren en dat dit ook financiering kan opleveren. Het financieren van een gebiedsontwikkeling ziet hij niet gebeuren vanwege de omvang van de geldstroom.

De vraag komt op of een transparante procedure zoals de USP voldoende is om initiatieven die 'van onderop' komen, recht te doen of dat er meer nodig is. De Zeeuw: "Hiervoor is een politieke en bestuurlijke mentaliteit nodig om er ook werk van te maken. Je kan nog zoveel USP's hebben, maar wanneer een gemeente geen goede procesmanager heeft, kan je het als initiatiefnemer schudden. Het juridische kader van regels is complex en kan te gemakkelijk fungeren als barrière om in actie te komen. Helaas is de afgelopen periode een hele generatie procesmanagers uitgeroeid."

Kees Machielse pleit ervoor om de keten om te draaien. Dat is lastig. Termen als uitnodigings- of uitdagingsplanologie verwijzen naar een per definitie overheidsgericht proces waar de initiatiefnemer in figureert. Idealiter zou de mate van motivatie en onderbouwing van een initiatief evenredig moeten zijn aan de complexiteit en omvang ervan. Voor een relatief overzichtelijk planidee is dan niet evenveel papierwerk nodig als voor een omvangrijk plan.

Indecent proposals en Omgevingswet?

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid voor gemeenten om een globaal bestemmingsplan op te stellen en de verdere invulling te regelen door beleidsregels, vast te stellen door het college van B&W. Het zijn deze regels die bepalend zullen zijn voor de bereidheid van gemeenten om in te gaan op lokale initiatieven. Dus: als u een initiatiefnemer bent en u hebt een voorstel, dan zijn er veel mogelijkheden om dit te realiseren. Misschien heeft uw gemeente een mooie unsolicited proposal-procedure klaarliggen en dan weet u waar u aan toe bent. Of u moet zich, als de Omgevingswet in werking is getreden, verdiepen in de beleidsregels die per gemeente kunnen verschillen. Is uw idee helder, overzichtelijk en goed te presenteren, denk dan aan crowdsourcing en zelforganisatie. Beheerst u deze kunst van het kiezen, dan maakt u de minste kans op een indecent proposal.