

Bron: Binnenlandsbestuur.nl, 13 december 2017

Auteur: Martin Hendriksma



## Wat gemeenten moeten leren van de vastgoedcrisis

Nog één keer trekt Friso de Zeeuw met zijn jachtgeweer door de gebiedsontwikkeling. In zijn afscheidsrede als praktijkhoogleraar op dit terrein aan de TU Delft schopt hij komende vrijdag weer heel wat heilige huisjes omver. Binnenlands Bestuur vroeg hem wat gebiedsontwikkellende gemeenten kunnen leren van de vastgoedcrisis die de sector van 2008 tot eind 2014 in de greep had.

### Stel eindgebruiker centraal

‘Het is bijna té voor de hand liggend om dit nog aan de orde te stellen. De klant is immers waar je het allemaal voor doet. Maar tijdens de crisis dook dit ineens op als nieuw credo. Ja, jongens, wie stond er bij jullie dan vóór die tijd centraal? Kennelijk leidt een aanbiedersmarkt ertoe dat ontwikkelaars én gemeenten lui worden en het niet zo nauw meer nemen met de gebruikerswensen. Een mooi voorbeeld daarvan vind ik de Spoorzone Delft, een dichtgetimmerd ontwerp door een Spaanse architect. Het is niet erg dat de crisis met die houding heeft afgerekend. De gebruikerswereld moet bij gebiedsontwikkeling altijd centraal staan. Samen overigens met de belevingswaarde en de toekomstwaarde van gebied en gebouwen.’

### Blijf ontslakken

‘Een evergreen in mijn vakgebied. In de veertig jaar die ik nu meeloop, lijkt het wel alsof de complexiteit van de regels alleen maar is toegenomen. Tijdens de crisisjaren werd daar met de Crisis- en Herstelwet met succes wat aan gedaan. Maar nu het beter gaat, zie je de gemeentelijke hoofdcommiezen alweer uit hun kamertjes komen. Het onderscheid vervaagt tussen publieke belangen enerzijds en micromanagement en politiek hobbyisme aan de andere kant. Soms vrees ik dat we het inmiddels maar als natuurverschijnsel moeten aanvaarden, maar daar zal ik mij toch nooit bij neerleggen.’

### Maak gebruik van tijdelijke bestemmingen

‘Onze planmatige aanpak van gebiedsontwikkeling heeft grote voordelen. Doe je dat niet, dan krijg je de anarchie zoals je die in Vlaanderen ziet. Door het uitblijven van definitieve ontwikkeling ontstond meer ruimte voor tijdelijke initiatieven en konden ongebruikte gebouwen en terreinen toch worden benut. De levendigheid die dat oplevert is winst, ook nu

de crisis voorbij is. Nog een ander voordeel dat we eraan kunnen overhouden: placemaking, door de al dan niet tijdelijke gebruikers meer bij de planvorming te betrekken. Men spreekt in dit kader ook wel van lokhipsters.’

### **Organisch is niet zaligmakend**

‘Tijdens de crisis is de bottom-upmethode van gebiedsontwikkeling omarmd. Gemeenten zouden in dat proces alleen nog maar faciliteren zijn in plaats van regisseren. Natuurlijk kan een dergelijke aanpak in sommige gevallen een verrijking zijn van het repertoire, maar maak het niet tot het nieuwe dogma. De uitdagingen die op gemeenten afkomen zijn enorm. Op het gebied van energie, klimaat, het miljoen woningen dat moet worden gebouwd. Daarom zal de planmatige aanpak dominant blijven.’

### **Hou het flex**

‘Voor de crisis bestond gebiedsontwikkeling uit redelijk massieve plannen, voorzien van strakke uitvoeringsprogramma’s. In de crisis begon dat allemaal te piepen en te kraken. Met een spreadsheet dichtgergelde plannen maakten plaats voor een meer flexibele aanpak. Nu de markt weer aantrekt moeten we die verworvenheid niet kwijtraken. Bepaal bij de ontwikkeling van een gebied welke delen een strakke regie nodig hebben en waar je gebruik kunt maken van een flexibeler ontwikkelingsstrategie. Ik noem dat ‘developing apart together.’