

# In gebiedsontwikkeling zit altijd wel een crisis

Door [Friso de Zeeuw](#)

3 apr 2020 - Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw heeft voldoende crises langs zien komen om de reflexen tijdens de coronapandemie te herkennen. In dit crisiscollege deelt hij zijn belangrijkste drie observaties, inclusief tips voor wat we hiervan kunnen leren – en waar we ons tegen moeten wapenen.

Op alles wat iedereen schrijft over de coronacrisis past het stempel 'voorlopig'. Daarom deel ik voorzichtig drie eerste observaties.

## 1. Opvallend doeltreffende regering

De eerste waarneming betreft het optreden van de regering. Daar valt uiteraard het nodige op aan te merken, maar de kwalificaties overtuigend, doeltreffend, snel en onbureaucratisch lijken mij van toepassing. Dat staat in schril contrast met het geklungel in minder uitzonderlijke crisissituaties zoals stikstof, pfas en het Groninger aardgas. Bij dat soort crises maakt het kabinet Rutte III er een [stevast potje](#) van. Maar nu het er echt op aan komt, zien we een minister-president die zijn rol pakt, een adequaat samenspel met de expertise van het RIVM, en een stevig korte-termijn-steunpakket voor geraakte economische sectoren.

Het is op zich een geruststellende gedachte dat we op onze staatsinstellingen en hun voorlieden kunnen rekenen als het er echt op aan komt. 'We' kunnen het dus wel. Maar het legt tegelijkertijd bloot dat de drempel heel hoog ligt om uit de kooi van incompetentie, traagheid en risicomijding te ontsnappen. Een vaccin in het Haagse logge beleidslichaam met slechts 25% van de inzet, intelligentie en tempo bij de corona-bestrijding zou al wonderen doen.

## 2. Onnodig opgeschort werk

De neiging kan bestaan om het werk aan allerlei woningbouwplannen en andere stedelijke ontwikkelingen op te schorten of zelf af te blazen. Pieter van der Heijde, adviseur stedelijke ontwikkeling, wees op Gebiedsontwikkeling.nu al op de dreigende [pandemie voor de stedelijke ontwikkeling](#). Hij zegt: "Het is in ieder geval belangrijk om er samen voor te zorgen dat we niet in dezelfde situatie terechtkomen als tijdens de financiële crisis rond 2010, toen de stedelijke ontwikkeling vrijwel tot stilstand kwam. Voor een deel kunnen we hier zelf invloed op uitoefenen. De stedelijke ontwikkeling is namelijk een systeem met een enorme hoeveelheid actoren. Als enkele van deze actoren haperen of uitvallen, heeft dit al snel effect op andere actoren. Voor je het weet ontstaat een domino-effect. Deze pandemie in de stedelijke ontwikkeling moeten we zien te voorkomen."

Ik voeg daaraan toe: gebiedsontwikkeling vergt een lange adem. Een termijn van tien tot vijftien jaar is eerder regel dan uitzondering. Daar zit altijd wel een (economische) crisis tussen. Plannenmakers en investeerders kunnen daarop inspelen via continuïteit op de

hoofdlijnen, flexibiliteit in de uitwerkingen en een ‘scenario B’. Die lessen hebben we weer geleerd in de vorige crisis.

De pennen neerleggen en plannen rigoures schrappen zou funest zijn. Dat we nu met een woningtekort van 300 duizend woningen kampen, is mede te danken aan het tien jaar geleden stoppen met planvoorbereidingen. Dat dreigt nu weer. Het begint heel alledaags bij een gemeente, die een stuurgroep-vergadering voor een woningbouwplan afgelast (terwijl die gewoon kan doorgaan via een teleconferentie). Ik kom afzeggingen tegen met de volgende motieven:

- ‘we kunnen niet vergaderen’; het gevoel voor urgentie ontbreekt dan
- ‘we zijn te druk met de Corona’; kan waar zijn, maar is ook het perfecte excuus om zaken op de lange baan te schuiven
- ‘de wereld komt er toch anders uit te zien’; met andere woorden: ik heb dit project eigenlijk nooit zien zitten.

Ook marktpartijen verschuilen zich soms, met vergelijkbare motieven. We hebben daarom een vorm van groepsimmunitet nodig in het vakgebied. Uiteraard moeten we inspelen op de economische recessie en de (tijdelijke) vraaguitval die ons te wachten staat. Maar juist dan moeten we planvorming én investeringen op gang zien te houden.

### **3. Transformatiedenken floreert**

Ook deze crisis zullen velen aangrijpen voor het aankondigen van de transformaties waar ze al zo lang naar verlangen. Aarzelend komt dit nu al op gang, bijvoorbeeld met het pleidooi om de bio-industrie te verbieden, want daar ligt immers de oorzaak van de corona. Die relatie tot ‘feiten’ en ‘wensen’ is nog te volgen. Maar wat te denken van de profetie dat we nu van een ‘ik’- naar een ‘wij’-samenleving gaan? Het applaus voor de gezondheidswerkers bagatelliseer ik niet, maar op basis van het asociale gehamster kan je met gemak een tegenovergestelde boom opzetten.

Reken maar dat ook stedelijke ontwikkeling te maken krijgt met wensdenken. Dat gebeurde ook tijdens de vorige crisis. Hele volksstammen kondigden toen het einde van nieuwbouw aan. Planmatig gebiedsontwikkeling (met ‘lawinekapitaal’) had het einde van de levenscyclus bereikt. De toekomst lag in kleinschalige, organische bottom-up-projecten. Zelfs de rijksoverheid raakte geïnfecteerd, blijktens de publicatie [Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl](#). Het episch centrum van deze ideologisch geïnspireerde beweging bevond zich in het Amsterdamse debatcentrum Pakhuis de Zwijger. Je zult zien dat dit ‘platform voor creatie en innovatie in de stad’ na heropening op 1 juni volledig losgaat op de ‘lessen van de coronacrisis’.

Een krachtige tegenbeweging die zich juist inspande voor continuïteit in planvorming en investeringen ontbrak bij de vorige crisis. Laten we dat ditmaal anders doen. Het is tijd voor een publiek-privaat stabiliteitspact.