

Derde druk 'Zo werkt gebiedsontwikkeling' met coronabijlage



Door [redactie gebiedsontwikkeling.nu](https://www.gebiedsontwikkeling.nu)

19 mei 2020 - 'Zo werkt gebiedsontwikkeling', het standaardwerk over het vakgebied van Friso de Zeeuw, beleeft zijn derde druk. In het rijk geïllustreerde boek, dat 270 pagina's telt, komen alle aspecten van het vakgebied aan de orde. Ook de coronacrisis wordt, met een speciale bijlage, niet vergeten.

De lezer van 'Zo werkt gebiedsontwikkeling' krijgt inzicht in de complexe wereld van gebiedsontwikkeling, zonder dat daar uitgebreide theoretische verhandelingen bij komen kijken. In begrijpelijke, nuchtere taal worden systeem, proces, inhoudelijke aspecten en persoonlijke competenties besproken. Dit alles geïllustreerd met verhelderende schema's en talloze praktijkvoorbeelden. Het maakt dit boek tot een uniek standaardwerk voor studie en praktijk.

'Zo werkt gebiedsontwikkeling' is beschikbaar via de online boekenwinkel van [VSSD Shop](https://www.vssdshop.nl). Het boek kost €33,95

Liever het boek 'Zo werkt gebiedsontwikkeling' digitaal lezen? Download deze dan via [bol.com](https://www.bol.com)

De auteur, Friso de Zeeuw, kan bogen op veertig jaar professionele ervaring bij overheid, in de politiek, als adviseur en in het bedrijfsleven. Tot eind 2017 was hij de eerste praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. In die hoedanigheid schreef hij dit werk.

De praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft en Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG) zijn de uitgevers.

Samen met zijn opvolger, Co Verdaas, schreef De Zeeuw een speciale coronabijlage bij de derde druk van 'Zo werkt gebiedsontwikkeling', die de lezers van gebiedsontwikkeling.nu hier als voorpublicatie alvast kunnen lezen.

Coronabijlage

De Corona-crisis heeft een ongekende invloed op de samenleving en de economie. De gevolgen zijn op dit moment (mei 2020) pas voor een deel zichtbaar. We tasten nog in het duister over de lengte en diepte van de economische neergang. Wanneer kunnen we herstel verwachten?

Wat zijn blijvende veranderingen? Wij weten het nog niet.

Gebiedsontwikkeling is vertrouwd met crisis

Ook gebiedsontwikkeling zal onmiskenbaar worden geraakt door deze crisis. Hoewel we ook voor dit vakgebied de consequenties nog niet geheel zijn te overzien, kunnen we toch op de impact ingaan.

Daarvoor zijn een drietal redenen. In de eerste plaats brengt de lange gemiddelde doorlooptijd van gebiedsontwikkelingen (veelal langer dan 10 jaar) met zich mee dat men altijd wel minimaal één crisis moet zien te overleven. In dit handboek komt het fenomeen 'crisis' (en hoe er mee om te gaan) dan ook ruimschoots ter sprake, zoals we straks zullen zien. Professionals die wat langer in het vakgebied meelopen worden niet zo snel nerveus van een stevige crisis.

Stresstest van de crisis 2009-2013 doorstaan

Ten tweede blijkt het paradigma van gebiedsontwikkeling de stresstest van de vorige financiële en economische crisis (eind 2008-2013) met glans te hebben doorstaan. Dat is uiteraard geen garantie dat deze keer ook zo zal zijn, maar het vermogen om met schoksgewijze veranderingen mee te bewegen, is indrukwekkend. De programmatische, financiële en ontwerptechnische invulling van een gebiedsontwikkeling kan in tijden van hoogconjunctuur ontaarden in een Toren van Babel die bij de eerste beste economische novemberstorm omvalt, maar dat raakt de fundamenten van gebiedsontwikkeling niet. Integendeel: flexibiliteit, faseerbaarheid en beschikbaarheid van terugvalopties maken deel uit van het leerstuk. De crisis benadrukt het belang van wendbaarheid binnen een stabiel stramien van lange termijn-samenwerking, gericht op het bereiken van een kwalitatief optimaal resultaat (zie par. 4.1).

Systeemtheorie

In de derde plaats kunnen we volgens de systeemtheorie gebiedsontwikkeling rangschikken als 'complex adaptief systeem'. De werkelijkheid verandert voortdurend, soms geleidelijk en soms schoksgewijs en chaotisch, als gevolg van niet voorspelde gebeurtenissen. De invloed van externe economische en technologische ontwikkelingen of ontwikkelingen met betrekking tot milieu of migratie is fundamenteel onzeker. Bovendien veranderen percepties en voorkeuren in de loop der tijd. Op dit soort niet-lineaire, discontinue veranderingen van complexe systemen - zoals gebiedsontwikkeling - heeft de complexiteitstheorie betrekking (zie par. 1.6).

Doorwaardbare plaats

Onverwachte gebeurtenissen vormen een bedreiging en bieden een kans. Het stromen- model laat dit overtuigend zien. Het model onderscheidt verschillende besluitvormings- processen (stromen) die zich relatief onafhankelijk van elkaar bewegen. Voor ons domein kunnen we bijvoorbeeld de opgave, het planconcept, de marktbehoefte, de gemeentelijke politieke besluitvorming en de bouwregelgeving determineren. Dit samenstel van processen is als geheel eigenlijk niet te beheersen. Een zuiver projectmatige aanpak faalt dan ook.

Plotselinge, onvoorziene en toevallige veranderingen beïnvloeden de koers van de stromen. Ook bewuste, slimme sturingshandelingen kunnen een stroom een bepaalde kant op stuwen. Maar op bepaalde vaak onverwachte momenten, komen de stromen samen. Op dat moment ontstaat ruimte voor een initiatief, versnelling of planaanpassing: een ‘policy window’ of met een mooie Nederlandse term: de doorwaardbare plaats. Dat is het moment om toe te slaan. Het vergt inzicht, ondernemerschap, durf en creativiteit. In par. 4.3 laten we verschillende voorbeelden zien.

Dat heeft ook zijn weerslag op het - veeleisende - competentieprofiel van gebiedsontwikkelaars in leidinggevende posities (zie par. 4.8).

Effecten op legio aspecten

Op verschillende aspecten kan de Coronacrisis gebiedsontwikkeling beïnvloeden. We geven een beknopte en onvolledige inventarisatie, daarbij de volgorde van het boek aanhoudend.

- Digitalisering (par. 4.10). De crisis kan digitaal (samen-)werken een forse impuls geven.
- Regelgeving en de toepassing daarvan. Stapeling van allerlei publieke eisen is een hoogconjunctuur-verschijnsel; ‘ontslakken’ kan een revival beleven (par. 6.5).
- De Coronacrisis kan verschuivingen in de waardeketen van gebiedsontwikkelingen teweeg brengen en de plaats van de spelers daarin (par. 7.2). Blijven bijvoorbeeld de grote beleggers actief in gezinsontwikkeling? Komen woningcorporaties weer eerder in de keten in actie? Gaat de rijkoverheid voor-investeringen ondersteunen?
- Planmatige en organische aanpak (par. 10.7). In de vorige crisis kwam organische gebiedsontwikkeling tijdelijk op als volwaardig alternatief voor de (kapitaalsintensieve) planmatige vorm. Gaat dat weer gebeuren?
- de Financiële aspecten komen vanzelfsprekend in beeld (par. 11.3). Om plannen financieel haalbaar te maken en de businesscase te sluiten, zal het complete repertoire van kosten-reductie en opbrengt-verhoging op tafel moeten komen.
- Als ‘de anderhalve meter-samenleving’ structureel wordt, kan dat onder meer gevolgen hebben voor de inrichting van de openbare ruimte (par. 13.4).
- Het eerder genoemde digitaal (samen-)werken kan ons reisgedrag blijvend gaan beïnvloeden en daarmee mobiliteitscomponent van gebiedsontwikkeling (par. 14.2). Maar zeker is dat niet.

Dwaalwegen en leerpunten

In het licht van het Coronacrisis heeft hoofdstuk 15 van het boek speciale betekenis. Het beschrijft de dwaalwegen en leerpunten die de vorige crisis heeft opgeroepen. Het verhaspelen van tijdelijke, conjuncturele crisis-effecten met structurele veranderingen heeft bijvoorbeeld veel kwaad gedaan. Zo heeft de energietransitie structurele gevolgen voor gebiedsontwikkeling. Het inzakken van de woningvraag was daarentegen louter

conjunctureel. De miskennis daarvan heeft het huidige enorme woningtekort mede veroorzaakt.

Lees over de 'nieuwe verdienmodellen', 'Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl' en andere onzin. Maar kijk ook naar de reële leerpunten van de vorige crisis.

Alle bij de bouw, infrastructuur en gebiedsontwikkeling betrokken publieke en private partijen onderschreven eind april 2020 een gemeenschappelijke verklaring onder het motto 'Samen doorbouwen aan Nederland'. Een leerpuntje van de vorige crisis: toen was zo'n eensgezindheid intentie ver te zoeken.

Ook in deze crisis zal men niches weer met de structurele veranderingen gaan verwarren en - in het verlangen naar 'disruptie' - kan 'traditionele' gebiedsontwikkeling zich weer op een bijna-dood-ervaring voorbereiden. Velen benutten een crisis voor het projecteren van eigen wensvoorstellingen. Wij proberen daar ons verre van te houden en onbevangen naar de bovengenoemde effecten te kijken.

Het roept de vraag op: hoe kunnen we het risico van Nederlands autistisch hypegedrag indammen? Uit die vraag vloeit een opgave voort aan de partijen die de ('traditionele') gebiedsontwikkeling dragen. Zij moeten de reële lessen van de crisis zien vast te houden. Dat is gemakkelijker gezegd dan gedaan. Want in 'goede tijden' disciplineren 'de markt' - jegens private partijen en 'de democratie' - jegens publieke partijen - onvoldoende. Arrogantie en nonchalance liggen op de loer; private en publieke partijen doen hun werk niet meer op het scherpst van de snede. Het moet dus komen van zelfdiscipline, met niet-aflatende aandacht voor kwaliteit, ambachtelijkheid, effectiviteit, transparantie, integriteit en snel adopteren van relevante innovaties. Daarnaast helpt gedegen kennis van de geschiedenis en van de binnenlandse en buitenlandse praktijk om het vakgebied in een breder perspectief te plaatsen. Een kritische reflectie op de praktijk hoort daar bij, uitgerekend een zaak voor wetenschappelijk onderzoek.

We hebben een robuuste, levendige kennisinfrastructuur voor gebiedsontwikkeling nodig die jonge mensen weet te binden en te boeien. En zo 'de waan van de dag' weet te overstijgen.