

15-11-22

“Ook in tijden van crisis moeten we doorbouwen”

[Bert Pots](#)

[Verslag](#) Hoe moeten gebiedsontwikkelaars omgaan met de naderende crisis als gevolg van stijgende bouwkosten, hoge inflatie en energieprijzen? Dat was de meest prangende vraag tijdens een jaarlijkse bijeenkomst van vastgoedexperts. “We gaan opnieuw een lastige tijd tegemoet.”

Bijna iedere gebiedsontwikkeling heeft tijdens haar looptijd wel met een crisis te maken. Maar ook zonder economisch slechte tijden is goede samenwerking tussen alle betrokken partijen een uitdaging. Volgens oud-wethouder Monique Stam - de Nijs van de vroegere gemeente Heerhugowaard is onderling vertrouwen het beste recept voor succesvolle gebiedsontwikkeling. “Als in een ontwikkeltraject ook maar één van de partijen de kaarten tegen de borst houdt, dan ontstaan vroeg of laat problemen. Met niet zelden een slechte uitkomst.”

Zij blikte op donderdag 3 november tijdens de jaarlijkse themabijeenkomst Gebiedsontwikkeling van PT Finance in het koetshuis van Kasteel de Haar in Haarzuilens terug op wat zij de afgelopen tien jaar als VVD-wethouder in Heerhugowaard over gebiedsontwikkeling heeft geleerd. Stam droeg onder meer verantwoordelijkheid voor de herontwikkeling van een bedrijventerrein en was de afgelopen twee jaar voorzitter van de Regionale Investeringsagenda Alkmaar.

Stilvallende projecten

“Elk project kent een moment waarop het stilvalt; dan blijken bepaalde zaken niet goed begrepen en komen onoverbrugbare tegenstellingen aan de oppervlakte. Dat komt, zo heb ik in die jaren geleerd, omdat partijen niet altijd alles willen delen. Dat is als zodanig misschien wel begrijpelijk, maar het leidt er uiteindelijk toe dat mensen niet tot elkaar kunnen komen. En een project mislukt.”

Gebrek aan openheid valt volgens haar niet alleen marktpartijen te verwijten. Ook gemeenten houden soms de kaarten tegen de borst. Bijvoorbeeld vanwege gevoeligheden rondom aanpassing van parkeernormen. “Zeker in kleine gemeenten is niet zelden sprake van een meer conservatieve koers. Als een wethouder dan niet vooraf duidelijk maakt dat de politieke speelruimte klein is, dan kunnen parkeeroplossingen zomaar tot problemen leiden.”

Heldere afspraken

Het overleg tussen partijen hoort volgens haar plaats te vinden onder vooraf geformuleerde voorwaarden. Daarbij moeten de deelnemende partijen erop kunnen vertrouwen dat openheid van zaken niet op een later moment alsnog tegen hen wordt gebruikt. “Of het om een klein of groot project gaat; aan het begin moeten heldere afspraken worden gemaakt over de werkkaders, inclusief de precieze aansturing en de omgangsregels. En neem aan het begin ook royaal de ruimte om elkaar te leren kennen, dan loopt het proces later beter.”

Gloort met zo’n recept altijd de finish? De oud-wethouder heeft vaak genoeg ervaren dat het dan altijd nog verkeerd kan aflopen. “Naast transparantie en onderling vertrouwen, speelt de wil om samen zo’n ontwikkeling voor elkaar te krijgen een belangrijke rol. Ik noem dat ‘*the coalition of the willing*’; iedereen moet hetzelfde doel hebben. Het is belangrijk tijdens een project alert te zijn op signalen van tegenwerking. Maak die weerstand tijdig bespreekbaar. En als iemand echt niet meer wil, wees dan ook open tegenover elkaar. Dan kunnen partijen als goede vrienden uit elkaar gaan.”

Brede welvaart

Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling, heeft geen commentaar op de opvattingen van Monique Stam. Hij wijst nog op een ander risico; de neiging van politici om meerdere doelen na te streven. “Een integrale benadering is de enige juiste manier om projecten verder te brengen, mits voldoende oog bestaat voor de beperkingen. Gebiedsontwikkeling moet gaan over de vier of vijf belangrijke fysieke items. Als daar allerlei sociale thema’s bij worden betrokken, dan wordt het heel moeilijk. Antwoorden op vragen over brede welvaart zijn niet tot een investeringsagenda te maken, maar die beperking wordt in de politieke arena nog niet altijd begrepen.”

De agenda voor gebiedsontwikkeling kan volgens hem het beste op regionaal niveau gestalte krijgen; daar kennen de spelers elkaar. Het Rijk kiest volgens hem op halfhartige wijze voor verschillende schaalniveaus. “Neem het NOVEX-programma, bureaucraten overstelpen ons met heel verschillende planfiguren. We hebben 12 NOVEX-gebieden, 17 grootschalige woongebieden, versnellingsgebieden en provinciale gebieden. In de NOVEX-gebieden is sprake van een regionale investeringsagenda’s, onze gebeden zijn gehoord. Maar in de provinciale gebieden is sprake van ‘een ruimtelijk arrangement’. Ik associeer provinciebesturen niet met versnellen en actief investeren. Provincies moeten meedoen, als ze worden gepasseerd dan zijn de rapen gaar, maar het is niet verstandig hen op het schild te hijsen.”

Klassieke thema’s

In zijn bijdrage aan het slot van de bijeenkomst staat De Zeeuw stil bij de vraag of de huidige crisis met oplopende bouwkosten, stijgende rentes, hoge inflatie en hevige geopolitieke spanningen vergelijkbaar is met de financiële crisis tussen 2009 en 2014. “We gaan opnieuw een lastige tijd tegemoet. Om die tijd door te komen, we weten niet hoe lang het duurt, is het belangrijk de bureaucratie rond projecten te verminderen, opeenstapeling van ambities te voorkomen en extra duurzaamheidseisen achterwege te laten. Ook zullen ontwikkelaars en bouwers de kosten moeten beheersen. Dat zijn klassiekers.”

Wat is er anders aan de jongste crisis? “Woningbouwcorporaties bevinden zich in een andere positie. Toen werd er nauwelijks geïnvesteerd. Nu kunnen ze belangrijker zijn bij de ontwikkeling van duurzame, toekomstbestendige gebieden. Ook is er veel meer steun van het Rijk. De Woningbouwimpuls zal helpen een aantal woningen op het droge te trekken. En er zijn miljarden beschikbaar voor infrastructuur gekoppeld aan woningbouw, al kunnen lang niet alle wensen word vervuld.”

De Zeeuw hoopt voor de komende tijd op doorbouwen op basis van een wat meer collectieve mentaliteit. “In die vorige crisis dachten hele volksstammen dat aan volkshuisvesting geen behoefte meer bestond. Bouwlocaties werden geschrapt. Het is een bescheiden ambitie, maar laten we dat niet opnieuw doen.”