

Stedebouw en Ruimtelijke Ordening juni 2009 (no. 3)

Gebiedsontwikkeling in tijden van crisis

In juni sluit Friso de Zeeuw de eerste termijn van de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling af met een congres en de publicatie *Kijk op de Praktijk*. In drie jaar tijd zijn de omstandigheden drastisch veranderd. Wat blijft er in de crisis nog over van gebiedsontwikkeling?

Welke tendensen heeft u de afgelopen drie jaar geconstateerd?

'In ieder geval dat gebiedsontwikkeling geen hype is, maar een benaderingswijze die redelijk verankerd is geraakt bij de overheid en private partijen. Wat de effecten daarvan zijn is niet zo eenduidig te zeggen. De kwesties die er liggen gaan met name over de rolverdeling tussen publiek en privaat. Hoe selecteer je marktpartijen, hoe ga je samen op in het rekenen en tekenen?'

Kun je zeggen dat de rol en invloed van private partijen is toegenomen?

'Dat is een voortdurende discussie over een al enige tijd geleden ingezette tendens. De invloed van marktpartijen in de planvorming is zeker gegroeid. Rollen verschuiven in het opdrachtgeverschap.'

Maar nu is het crisis, iedereen kijkt weer naar de overheid.

'Er bestaat nu zeker een accent op de publieke rol in het geheel. Dat komt doordat private partijen het even niet meer trekken. De koopkrachtige vraag is weggefallen en er zijn problemen met de financiële *funding*. Het ligt in deze situatie voor de hand dat gekeken wordt hoe de overheid gebiedsontwikkeling in gang kan krijgen of houden.

Maar naar mijn smaak moet de machtsverschuiving niet teveel doorslaan naar verstatelijking, door de planvorming bijvoorbeeld geheel in eigen hand te gaan nemen. Het is juist goed als er een balans is tussen privaat en publiek. Ik vind het niet sterk als marktpartijen nu al te veel op schoot gaan zitten bij de overheid.'

Wat zouden beiden dan moeten doen?

'Met elkaar lijstjes maken. Elkaar in de ogen kijken en afspraken maken. Prioriteren in projecten en per project bekijken welke delen doorgang kunnen vinden, welke plandelen op verantwoorde wijze moeten worden omgekat en welke delen zwaarder gefaseerd moeten worden.'

Maar is dat niet het einde van gebiedsontwikkeling, waar de integraliteit voorop staat?

'Het gevaar van verkrumpling dreigt, de integraliteit komt onder druk te staan. Doordat minder rendement kan worden gemaakt op duurdere woningen en commercieel vastgoed zijn er minder kansen voor verevening, een belangrijk principe van gebiedsontwikkeling. Projecten worden dus noodgedwongen kleiner, opgeknipt.'

Gemeenten kunnen nog wél investeren.

'Een gemeente kan investeringen in infrastructuur en maatschappelijk vastgoed naar voren halen. Ze kan nog meer doen. Bijvoorbeeld fungeren als groundbank door grond in te nemen en later weer uit te geven. Het is op dit moment een kwestie van zoveel mogelijk bloemetjes laten bloeien. Er worden dan ook veel nieuwe uitvindingen gedaan. Maar die nemen de oorzaak niet weg. De crisis is te hevig en moet in zekere zin ook zijn werk doen.'

De louterende werking van de crisis?

'Dat overambitieuze plannen door de mand vallen is vervelend voor de betrokkenen maar op zich niet slecht. Private partijen kunnen nu ook laten zien waartoe ze bereid zijn. Dat ze de bereidheid hebben om plannen om te katten en daarmee genoeg te nemen met lagere marges. Dat gesprek moet je met de overheid aan kunnen gaan. Ik zie ook dat in veel gevallen de crisis leidt tot een meer directe en open communicatie tussen overheid en marktpartijen. Kleilagen zijn verdwenen en ineens er kunnen sneller knopen worden doorgehakt.'

Gaat u het onderzoeksprogramma voor de leerstoel aanpassen?

'Uiteraard volgen we vanuit de leerstoel de ontwikkelingen nauwgezet. Deze crisis lijkt vooralsnog een pittige te zijn, waarbij het er niet naar uitziet dat alles weer op z'n oude plaats terugvalt. De woonfunctie zal zich denk ik over een jaar of twee wel behoorlijk herstellen maar de tweedeling in het land tussen economisch sterke gebieden en krimpgebieden zal verscherpen. Of de kantorenmarkt zich herstelt is maar zeer de vraag. De mate van herstel van de verschillende segmenten is cruciaal voor de vereveningsmogelijkheden binnen een gebiedsontwikkeling. Met de woonfunctie als financiële drager kun je een eindje komen, maar als de kantorenfunctie voor een belangrijk deel wegvalt, dan zul je de ambitie van gebiedsontwikkeling moeten bijstellen.'

Anne Luijten
Redacteur S&RO
luijten@nirov.nl