

Anders kijken naar gebiedsontwikkeling

December 2009

Van oudsher is onze planologie en bouwcultuur er een van “beheersing”.

We denken en handelen sterk hiërarchisch.

Er is eerst “land”, dan een “land met stenen”, en tenslotte een “land met mensen”

En die toekomstige woon-en werkomgeving vormt het speelveld van verschillende exploitatieregimes: Grondexploitatie, vastgoedexploitatie, beheer en onderhoud openbare ruimte, exploitatie van maatschappelijke voorzieningen. Mijn ervaring als wethouder binnen die traditionele aanpak was altijd dezelfde: Verbetering van het ene resultaat geeft bijna altijd een verslechtering te zien van het andere.

We zijn allemaal, elke speler in het veld, verschrikkelijk goed in wat ons deelgebied, onze specialiteit is. Maar tegelijk zelden in staat om partijen bij elkaar te brengen, en samen een manier van handelen op gang te brengen wat zorgt voor een beter totaal eindresultaat.

Ieder van de belanghebbenden partijen gooien problemen over de schutting, omdat het oplossen van een (hun)deelprobleem belangrijker is. We verplaatsen liever van hier naar daar, en van nu naar straks. We noemen dat (vergeef me het woord): “suboptimalisatie”.

In gewoon Nederlands: we weigeren te zien dat het geheel meer is dan de som der delen. Je zou het ook anders, beter kunnen zeggen: de manier waarop we onze processen inrichten moedigen het oplossen van het eigen (deel)probleem aan, zelfs als men ziet dat dit uiteindelijk een slechter totaal eindresultaat oplevert.

Marktpartijen en grondeigenaren zijn belangrijke spelers. Niet om hun expertise, of bezieling maar enkel en alleen omdat ze zich moeten inkopen (grondpositie) om speler te zijn.

De gemeenteraad formuleert aan de voorkant schitterende ambities: het wil een toekomstige wijk met een eigen identiteit, geen anonieme vervreemdende woonomgeving, betaalbare woningen. Maar ze handhaaft wel nog te vaak voorwaarden om te zorgen dat dit niet gebeurt. Wie zich nu zorgen maakt om de exploitatie van een gebiedsontwikkeling moet misschien wat anders kijken naar gebiedsontwikkelingen.

Dat anders kijken naar gebiedsontwikkeling is voor een belangrijk deel ook terug te vinden bij de opvattingen die Marc van Leent c.s. formuleerden.

We spreken dan over een “duurzame gebiedsontwikkeling”

De waarde van de toekomstige wijk wordt voor een zeer belangrijk deel bepaald door wat mensen die er komen wonen van die wijk maken. De ziel en identiteit van die woonomgeving gaan vormen. Een gewilde wijk, waar het goed wonen is. Een investering aan zelfredzaamheid, aan betrokkenheid van bewoners voegt meer waarde toe aan het gebied dat nieuwe kozijnen, of een dakkapel.

De aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen, een wijk waar veel minder toezicht nodig is, minder vraagt aan onderhoud openbaar groen, een besparing aan kosten voor onderhoud en herstel. Een dergelijk wijk levert besparingen op aan de kostenkant, en het genereert toegevoegde waarde aan het vastgoed. In een dergelijk wijk wordt graag gewoond. We hoeven allang niet meer te bewijzen dat in een dergelijk gewilde wijk minder uitgegeven wordt aan gezondheidszorg. We “weten” dit maar al te goed.

En iedereen weet dus dat de marktwaarde van de woning voor een zeer groot deel wordt bepaald door factoren die buiten de woning zijn gelegen.

Hogere huur-en verkoop opbrengsten van het vastgoed dus. Want goede investeringen, op het juiste moment ingezet, laten het vastgoed renderen.

We verzuimen vaak het zichtbaar te maken.

Hoe geef je dit nu handen en voeten?.

Zorgen dat partijen die in het toekomstige gebied belangen hebben samen een “gebiedsrekening” gaan maken. Samen hun kosten en opbrengsten gebiedsgericht zichtbaar maken. De collectieve gebiedsrekening die nu ontstaat, maakt duidelijk op welke manier ze met elkaar verbonden zijn. Het prikkelt ze om te zoeken naar interventies die het gezamenlijke resultaat verbeteren.

Er zullen ongetwijfeld extra kosten van de ene partij verevend moeten worden door opbrengsten van de andere partij. Want wie uiteindelijk de winst pakt van de waardegroei, kan in het begin van het traject ook investeren. Maar nu vanuit een heel ander, een met anderen gedeeld perspectief.

Een dergelijke gebiedsrekening stelt de waarde van het gehele gebied centraal. Kosten en opbrengsten worden met elkaar in verband gebracht.

Dwars door die verschillende kokers heen zal die gebiedsontwikkeling tot stand moeten komen. Om die verschillende partijen, met elk hun eigen belang, tot een gezamenlijk resultaat te brengen is organiserend vermogen van geweldig groot belang. Dit betekent voor mij niet dat de gemeente haar regisserende rol altijd in uitvoerende zin letterlijk op zich moet nemen. Ze is zelf immers nadrukkelijk partij. Wel formuleert de gemeente vanuit haar verantwoordelijkheid haar ambities en missie als harde randvoorwaarde.

Een sterke onafhankelijke partij, sterk leiderschap en organiserend vermogen is nodig om die processen vorm te geven en te beheersen.

Frits Pijnenburg

Directeur “Bouwen in Betrokkenheid B.V.”

