



## Gebiedsontwikkeling. Krachten gebundeld – Verslag van een themabijeenkomst

### *Aanleiding*

Als vervolg op de uitgave van het boek ‘Gebiedsontwikkeling. Krachten gebundeld’ in maart van dit jaar vond op 5 november jl. op initiatief van Eiffel een themabijeenkomst plaats onder dezelfde titel. Naast een aantal ‘kopstukken’ dat hun medewerking aan het boek had verleend en nu ook weer aan de bijeenkomst, kwamen een kleine 100 belangstellenden uit het werkveld van de gebiedsontwikkeling in Maarssen bijeen.

### *De rol van gebiedsconcepten*

**Carol Hol** van Concire verrichte de aftrap met een lezing over de rol van gebiedsconcepten. Hij zette uiteen dat je voor een geslaagde gebiedsontwikkeling eerst een visie moet maken en daarna pas de (ruimtelijke) plannen. Gebiedsontwikkeling is voor hem het ‘gebiedsgericht samenwerken’. Het proces is in de loop van de tijd veranderd en dient veel meer tot een doelgroep gericht eindresultaat te leiden. Bij ‘gebiedsconcepting’ gaat het hem om het verkrijgen van commitment over de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Dat heeft hij mogen laten zien bij “Glocal City District” het gebiedsconcept voor de toekomst van het Stationskwartier (Rotterdam). Opdrachtgever voor die visie en programmamanager **Fons Meijer** ging verder in op de uitwerking van het concept van Hol. Nadat de visie door alle betrokken partijen is ‘ondertekend’ (commitment), komt het op meer gedetailleerde planvorming aan. Partijen kijken dan vanuit hun eigen belang naar de invulling van hun “kavel”.

Ondanks het feit dat de grote lijnen vaststaan, volgt er dan wel discussie over onrendabele functies in de ‘Mixone’, de gemengde zone in de ruimte tussen stations- en winkelgebied. Maar goed, dat kan en mag binnen de grenzen van het concept. Je moet inderdaad de vertaalslag maken van abstractie naar werkelijkheid. Een belangrijke les is de cruciale rol van de betrokkenheid van de ‘eindgebruiker’ bij het concept. Dit levert een wezenlijke versnelling op in de verdere planvorming.

### *Gebiedsontwikkeling hoeft geen mijnenveld te zijn*

Onder deze noemer belichtte **Maarten Vissers**, interim manager bij Eiffel, de huidige toestand van grondpolitiek in het licht van de economische crisis. Hij stelde zichzelf de vraag of we in dat kader moeten bewegen of stilzitten. Bewegen, was zijn stelling, waarbij hij een pleidooi hield voor een stelselwijziging. Duur ingekochte gronden (‘valse start’) zijn immers niet meer te verrekenen binnen de uiteindelijke ‘vrij op naam prijs’. Daarbij komt nog de kostprijsverhoging door ingewikkelde regelgeving. Hij trok een parallel met de stelselwijziging in de wereld van banken en verzekeraars. Hol voegde daar aan toe dat we geen gebiedsontwikkelingstelsel hebben, maar pleitte ervoor dat het er wel zou moeten komen, zonder de regeldichtheid te vergroten.

### *Het feest is voorbij*

Praktijkhoogleraar **Friso de Zeeuw** stelde dat ‘het feest voorbij is’, maar haastte zich om eraan toe te voegen dat gebiedsontwikkeling daarmee niet ophoudt te bestaan. “De afdeling luxe bonbons” is volgens hem echter wel dicht en dat zal nog lang zo blijven. Het jaar 2010 kan wat hem betreft geschrappt worden, wegens gebrek aan nieuwe ontwikkelingen.



Ook hij vond dat ‘eindgebruikers’ een belangrijker stem moet worden gegeven bij ontwikkelingen. Het programma moet minder van bovenaf komen en het moet allemaal minder groots en meeslepend. Efficiënter werken met meer flexibele plannen zijn oplossingen om ontwikkelingen toch voor elkaar te krijgen. Succesvolle gebiedsontwikkeling hangt af van het vakmanschap van de projectleider. Deze moet ervaren zijn en niet de neiging hebben om alles dicht te timmeren. Belangrijke andere succesfactoren zijn de vertrouwensrelatie tussen partijen, transparantie in de exploitatieopzetten (inzicht in product en kostprijs) en het maken van een onderscheid tussen grond- en opstalexploitatie. Ook een hergroepering van sterke en minder sterke gebieden in Nederland zal een belangrijke keuze blijken te zijn.

De Zeeuw vond dat de overheid een actievere grondpolitiek moest gaan voeren en wees op het Duitse model. De woningmarkt en instrumenten op dat gebied, zoals de hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag (geleidelijke afschaffing), zijn belangrijk voor gebiedsontwikkeling. Ook water wordt steeds belangrijker bij deze ontwikkelingen. De Crisis- en Herstelwet wordt door De Zeeuw als een uitstekend initiatief ervaren en hij ziet dit als een eerste aanzet tot een gebiedsontwikkelingsstelsel. Hij signaleert ook ‘nieuwe’ samenwerkingsvormen, zoals bouwclaim nieuwe stijl, het alliantiemodel en PPS-light.

### ***Grondpositie allesbepalend?***

Als afsluiting van de bijeenkomst vond er een discussie plaats aan de hand van stellingen.

**Peter Kurstjens** (voorheen GOB, thans DLG) en **Michel Simons** (Eiffel) schoven daarvoor bij Hol en de Zeeuw aan. Ook uit deze sessie bleek weer dat gebiedsontwikkeling over veel meer gaat dan alleen grondposities. Het gaat om het betrekken van partijen met een belang bij ontwikkelingen (eindgebruikers), ‘mutual gains approach’ en het gebruik van ‘citizen knowledge’.

Als er meerdere publieke partijen bij een ontwikkeling zijn betrokken, moeten die het eerst wel met elkaar eens worden. De overheid moet niet altijd de regie willen voeren. Let erop dat je niet alle elementen van een ontwikkeling uit de exploitatie wilt betalen. De eindgebruikers betalen immers de rekening. Sommige maatschappelijke voorzieningen dienen gewoon uit de belastingopbrengst te worden betaald.

Er werd een oproep gedaan voor meer professionaliteit aan de zijde van de overheden. Medewerkers van adviesbureaus spelen daarbij een belangrijke rol. Ook nieuw omgevingsrecht en gezamenlijke aandacht voor waardeontwikkeling en de wensen van eindgebruikers, is iets dat frequent terugkeerde in de discussie.

Al met al een bijzonder boeiende bijeenkomst en een - door de crisis ingekleurde - waardevolle aanvulling op de Eiffel-uitgave ‘Gebiedsontwikkeling. Krachten gebundeld’.

mr. Harry Gerritsen  
Business Professional Legal bij Eiffel  
[hgerritsen@eiffel.nl](mailto:hgerritsen@eiffel.nl)