

Vastgoedontwikkeling: wie durft?

Gemeente.nu | 06-09 2010 | 09:26 | door Luc Dietz



Marktpartijen en overheid moeten met elkaar meedenken, meewerken en vooral ook meerekenen. Lef tonen en zij aan zij strijden om het project voor elkaar te krijgen.

- COLUMN -

Het realiseren van vastgoedontwikkelingen is in deze tijd geen eenvoudige opgave. Hoewel de eerste tekenen er zijn dat we de grootste problemen achter ons hebben en de horizon gloort, is het herstel broos en zijn de verliezen groot. Waar de markt tekenen van voorzichtig herstel vertoont, is het bij veel gemeenten onduidelijkheid troef.

Grondexploitaties sneuvelen als sneeuw voor de zon of worden op de lange baan geschoven. Dat betekent grote gaten in de begrotingen van veel gemeenten op allerlei sociale en maatschappelijke posten. En willen we gebiedsontwikkeling nog van de grond krijgen, is er juist meer inzet van mensen en middelen nodig om het van de grond te krijgen. En die extra capaciteit staat flink onder druk. Naast de tekorten als gevolg van stilvallende grondopbrengsten worden gemeenten door het nieuwe kabinet straks ook fors gekort op het gemeentefonds.

Intensief en transparant

En toch moeten zaken van de grond komen. Keuzes gemaakt worden voor welke ontwikkeling we wel gaan en voor welke niet. Dat kan niet anders. Ambtenaren en bestuurders aan de ene kant en marktpartijen aan de andere kant, moeten naar elkaar toegroeien. Om zaken nog voor elkaar te krijgen op die locaties waar de keuze op gevallen is, dient de samenwerking nog intensiever en transparanter plaats te vinden.

De tijd dat aan alle kanten dubbel verdiend kan worden, is echt voorbij. Maar er moet wel verdiend worden, aan beide zijden. Private partijen moeten een goed rendement maken om te kunnen blijven bestaan, te innoveren en om volgende crises aan te kunnen. De publieke sector moet ook rendement maken om ook in de toekomst maatschappelijke uitgaven met ruimtelijke inkomsten te kunnen blijven doen.

Wanneer partijen dichter tegen elkaar aan gaan zitten en transparanter te werk gaan, kan het niet zo zijn dat projecten bij wijze van verrassing stilgelegd worden. Onlangs gold dat voor het M-project van Rem Koolhaas en ontwikkelaar Eurocommerce. Naast het Centraal Station van Den Haag zou een 93-meter hoog gebouw verrijzen. De Haagse wethouder Norder legde het project stil omdat hij geen vertrouwen meer had in de ontwikkelaar. En dat begrijp ik dus niet. Van beide zijden. Dan heb je dus niet zij aan zij gestreden om het project voor elkaar te krijgen.

Businesscase

Waar marktpartijen hun kaarten op tafel moeten kunnen leggen met betrekking tot een gebiedsontwikkeling, moet de overheid hiervoor open staan en met de marktpartijen mee kunnen rekenen. Samen dient gewerkt te worden aan een businesscase en daar wringt de schoen. Het samen toewerken naar een haalbare businesscase betekent vrij kunnen denken in kansen, inventariseren van mogelijke belemmeringen en hier oplossingen voor zoeken.

Daar zijn ondernemende mensen voor nodig die het lef hebben het ongebaande pad te nemen. En daar moet ruimte voor zijn vanuit de planologische kaders. Als het genoemde type mensen bij de gemeente bereid is zijn nek uit te steken, dan is het planologisch kader vaak dermate strak dat nauwelijks ruimte is voor ondernemerschap. En dat is zonde.

Ideaal gesproken maken marktpartijen en gemeenten gezamenlijk keuzes met welke projecten doorgedaan wordt. Voor ieder van deze projecten wordt vervolgens gezamenlijk een transparante publiek-private businesscase opgesteld door mensen die met elkaar mee kunnen denken. Alleen als we elkaar in deze tijd vasthouden, kunnen de wat meer ingewikkelde gebiedsontwikkelingen nog van de grond komen. En daar is lef voor nodig. Wie durft?

Luc Dietz is RO communicatiespecialist