



Gebiedsontwikkeling: de gebruiker aan het roer

Bart Humblet, Pieter Buisman en Elfi de Wit, DHV

Door de crisis in de bouw worden bestaande werkwijzen als vanzelf kritisch onder de loep genomen. Gebiedsontwikkeling vormt daarop geen uitzondering. De gebruiker (in casu de toekomstige bewoner) zal daarbij een veel bepalender rol op zich nemen dan voorheen. En dat is niet de enige verandering.



De economische crisis blijkt dieper en structureler dan gedacht. Bezuinigingen zijn aan de orde van de dag. De markt ligt stil. Grote gebiedsontwikkelingen, of het nu gaat om nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen of binnenstedelijke herstructureringen, zijn vastgelopen en kampen met ernstige financiële problemen. Dit is geen tijdelijke dip. Het idee dat we na herstel alles weer op de oude en vertrouwde wijze kunnen oppakken is een illusie. Oude tijden keren niet weer. Gebiedsontwikkeling

moet compleet anders. De gebruiker zal daarin de bepalende rol nemen en zich opwerpen als ondernemer en risiconemer. Vijf ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch en technologisch gebied stellen de gebruiker in staat het heft in handen te nemen en dwingen de partijen die tot nu toe de koers bepaalden hun rollen te bezien, hun oude veren af te schudden en nieuwe posities in te nemen.

Stap voor stap

De nieuwe gebiedsontwikkeling gaat in kleine stappen, maar is niet minder dynamisch. Integendeel, de risico's en de investeringslasten worden beperkt, de flexibiliteit wordt vergroot. Dat geeft ruimte aan meer verschillende initiatieven van een groter aantal partijen met een diversiteit aan ideeën en motieven. Die spelen op elkaar in, dagen elkaar uit en komen met onverwachte oplossingen.

Een halve eeuw geleden hebben we de weg ingeslagen van de schaalvoordelen. Grote aantallen en standaardisering verschafften een groeiende bevolking grotere en betere woningen op grote, door de overheid aangewezen locaties. De ontwikkeling vond plaats op basis van door diezelfde overheid vastgestelde en aangestuurde plannen, programma's en grondexploitaties. De Vinex is daarvan het laatste product. Voor bedrijventerreinen, voorzieningen en binnenstedelijke vernieuwingen was het niet anders. Demografische krimp en economische recessie staan grote stappen en investeringen nu niet meer toe. Maar belangrijker nog is de mentaliteit en de macht van de individuele bewoner of ondernemer. Die vraagt maatwerk en heeft steeds meer keuzemogelijkheden.

Het moet in kleinere stappen, organischer, een spel van actie en reactie, voorzetten, overspelen en inkoppen, proactief en creatief. Een kans voor kleine partijen, een uitdaging voor nieuwe technieken, een noodzaak voor andere processen, beleidskaders, financieringsconstructies en een omslag in mentaliteit. Noem het *slow planning*: langzaam, in kleine hoeveelheden, maar met meer kwaliteit en naar eigen smaak.

Slim en slank

Nieuwe technologie wordt steeds kleinschaliger, toegankelijker en beter betaalbaar en daardoor bereikbaar voor de individuele gebruiker. We worden steeds minder afhankelijk van grote, kapitaalsintensieve systemen. Dat biedt meer keuzevrijheid, onafhankelijkheid, maatwerk en flexibiliteit.

We hebben eerst de steden en toen het platteland voorzien van rioolstelsels en zuiveringsinstallaties. Zware kapitaalsinvesteringen die overigens aan vernieuwing toe zijn. De techniek maakt het inmiddels mogelijk het zelf in je eigen huis te regelen. Dat zien we ook in de energievoorziening, het dataverkeer, de bouw. Uit de traditionele schaalvergroting valt geen gewin meer te halen. Technologisch aan zijn eind, maatschappelijk niet meer het antwoord op een steeds meer gedifferentieerde vraag.

De toekomst ligt in technologie die op individueel niveau toepasbaar is. Die maakt de gebruiker niet alleen vrij in de keuze van de toerusting van zijn woning of bedrijfsruimte, maar ook in de keuze waar die komt te staan en wanneer. Investeringsbeslissingen komen daardoor direct bij de gebrui-

ker te liggen, die zelf de afweging kan maken met de revenuen die daar voor hem tegenover staan. Ook vernieuwings- en transformatieopgaven komen zo in een ander perspectief te staan. De individuele gebruiker bepaalt het zelf: hij is investeerder, risicodragend, en in veel gevallen ook de uitvoerder, want voor steeds meer zaken kan hij terecht bij de plaatselijke of de *online* bouwmarkt. '*Small is beautiful and powerful*', is het nieuwe adagium.

Soepel en snel

Nieuwe en snelle netwerken brengen mensen, kennis en kunde steeds dichterbij en makkelijker bij elkaar. De rol van *social media* wordt steeds groter. Met steeds slimmere, snellere en mooiere programma's bouwen we *online* aan onze omgeving, zowel onze sociale als fysieke omgeving. Contacten komen steeds makkelijker tot stand. Complementerende competenties komen makkelijker bij elkaar. De een heeft een idee, de ander weet hoe het te realiseren, een derde wil wel mee financieren. Men vindt elkaar op gemeenschappelijke belangen, maar neemt even zo makkelijk weer afscheid. Nieuwe participanten kunnen zich aansluiten, en initiatiefnemers kunnen besluiten hun investering te gelde te maken. Co-creatie in wisselende allianties. Die hoeft niet eens aan een plek gebonden te zijn. Denkbaar is met elkaar een virtuele omgeving te bouwen en die op enig moment naar de werkelijkheid over te brengen. '*Second life becomes first life*'. Welke krimp-gemeente wil ons hebben?

Openheid en vertrouwen

De nieuwe actoren werken vanuit ondernemerschap en nemen en delen risico's. De onderneming als samenwerkingsvorm. De *business case* als sturingsmiddel. Deelnemers zijn aandeelhouders die investeren met ideeën en vernuft, gestimuleerd door nieuwe juridische en financiële kaders, publiek en privaat. Ondernemen is de drijfveer en de basis van samenwerken. Met de traditionele reeks van intentie-, samenwerkings- en realiseringsovereenkomsten gaat dit niet werken: te star, te veilig, te voorzichtig, te veel uit wantrouwen. Oude planvormen en programmeringen voldoen niet meer: te veel vanuit de maakbaarheid en beheersbaarheid. Privaatrechtelijk en publiekrechtelijk zijn nieuwe vormen en kaders nodig. Kaders die ruimte geven aan het initiatief, prikkelen en blokkades weghalen. Financieel verschuiven de accenten van gebied naar vastgoed, van overheid naar consument. De grond-

exploitant (traditioneel de gemeente en/of de ontwikkelaar) heeft daardoor minder voorinvesteringen, minder rentelasten. Bekostiging en financiering komen dus in een ander perspectief te staan en daarmee partijen als de overheid, beleggers en banken en instrumenten als exploitatieplannen en fiscale regelingen. '*Open mind and pay only what you get*'. Waarom nog rioolrechten betalen als we geen riool nodig hebben?

Durf en daad

De nieuwe consument regelt en bepaalt. Het is niet meer de overheid, niet meer de ontwikkelaar, de corporatie, de stedenbouwer of adviseur die bepaalt wat goed voor hem is. Betalen deed hij al, bepalen doet hij nu ook. De ondernemende consument neemt zelf initiatief. De techniek maakt het hem steeds makkelijker, zeker als juridische en financiële kaders dat verder stimuleren. De consument bepaalt dus ook wie hem daarin het best kan bedienen. We zien een omkering van proces en rollen. Procesmanagers, ontwikkelaars, stedenbouwers, ingenieurs, adviseurs en overheden krijgen een andere opdrachtgever. Ze kunnen die opdrachtgever natuurlijk ook opzoeken, verleiden en overhalen.

De partijen die traditioneel de gebiedsontwikkeling regisseerden zullen vanuit dit perspectief de vraag moeten beantwoorden naar de rol die zij in de nieuwe gebiedsontwikkeling willen en kunnen spelen.

De individuele en kleinschaliger benadering haalt veel risico bij hen weg. Wat blijft zijn de investeringen en planontwikkeling op een hoger planniveau, zoals de verbindende infrastructuur. Wat ook blijft, is de zorg voor gebieden waar initiatief uitblijft, bijvoorbeeld daar waar de opgave de macht en het vermogen van de gebruiker te boven gaat. Daarmee wordt duidelijk waar de traditionele partijen en met name de overheid nog een actieve rol moeten vervullen. De overheid zal in plaats van op een bezuinigingsstrategie zich nu vooral moeten concentreren op vernieuwing van beleidskaders, wettelijk instrumentarium (privaat en publiek) en fiscale regelgeving, wil ze niet achter de feiten aanlopen en door de werkelijkheid worden ingehaald. <<