

Lekker langzaam...

't Houdt niet over, als we recente nieuwsberichten over grondprijzen, de snelheid van gronduitgifte en ontwikkelingen die tot verbetering van het doen van goede grondzaken zouden kunnen leiden, moeten geloven. Potentiële deeloplossingen worden dagelijks aangedragen door (semi-)experts afkomstig uit zeer verschillende geledingen binnen de samenleving. Het moet volgens iedereen, zowel bestuurders, bedrijven als burgers, anders en vooral beter. Maar het begint bij een neutrale beschouwing van de actualiteit, steeds weer opnieuw. Want de wereld verandert. Voortdurend, getuige de vrijwel dagelijks wisselende berichtgeving over ruimtelijke regelgeving, belastingmaatregelen en marktomstandigheden. Ook de gebiedsontwikkeling kent veranderingen, die zouden vooral organisch moeten plaatsvinden.

Marita Verkaik¹

Inleiding

Allereerst een korte beschouwing van het recente verleden om ons blikveld in het juiste perspectief te plaatsen. De NVM stelt in een persbericht van januari jl. dat woningprijzen naar verwachting verder onder druk zullen blijven staan: een daling van 5 tot 7%. Niettemin zal het aantal verkopen vermoedelijk op hetzelfde peil als in 2012 blijven, hetgeen de opmaat is naar voorzichtig herstel van de markt, zo stelt de NVM in datzelfde bericht. Nog geen maand later wordt het Woonakkoord gesloten tussen de regeringspartijen en oppositiepartijen D66, CU en SGP. Ter stimulering van de woningverkoop wordt het budget voor startersleningen eenmalig verhoogd én de regeling voor hypotheekrenteaftrek wordt verruimd. Hoe banken de verruiming van deze hypotheekregels moeten vertalen naar concrete en voor de consument begrijpelijke producten - een heldere eis van de Autoriteit Financiële Markten - is nog niet duidelijk. 'Ook onze adviseurs moeten het goed snappen, zeker nu voor een advies betaald moet worden', aldus een bankier in het Financieel Dagblad. Waarmee vast niet bedoeld wordt dat adviseurs het niet goed snapten toen hypotheekadvies nog 'gratis' was. Er is ook goed nieuws, met name voor de (groeierende) groep bewuste burgers, die zich zorgen maakt over het 'opraken' van fossiele brandstoffen: het kabinet zal een bijdrage van 150 mln euro leveren aan een 'revolverend' energiebesparingsfonds, dat vooralsnog alleen voor bestaande bouwwerken mag worden aangewend.

Een andere kijk op (de traditionele) gebiedsontwikkeling

Op steeds meer plaatsen realiseren initiatiefnemers en overige belanghebbenden zich dat we nog altijd niet de beschikking hebben over een spreekwoordelijke glazen bol. Wel realiseren partijen zich dat de vraag naar woningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, in de loop der tijd verandert. Een toename van het aantal huishoudens en onzekerheden ten aanzien van regelgeving en financieringsmogelijkheden en - niet te vergeten - advies daarover richting aspirant kopers, staan haaks op elkaar en dragen niet bij aan een ervaring van zowel de bestaande als nieuwbouwmakrt. Vanuit de onderstroom worden bovendien steeds vaker geluiden waargenomen over een toenemende vraag naar duurzame woningen en leefgebieden. Een woning die niet ten koste is gegaan van schaarse grondstoffen of een hoog verbruik van fossiele brandstoffen vergt en bij voorkeur is uitgerust met duurzame technische installaties. Een gezonde en veilige leefomgeving waarbij rekening gehouden is met veranderende wensen in de loop der tijd als gevolg van bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen.

Organische gebiedsontwikkeling

Creatieve initiatieven echter, van individuen, bewonerscollectieven, beleggers of corporaties, vergen een andere rol van de overheid en met name gemeenten: meer afstand en minder regie. Als belangrijk voordeel van organische gebiedsontwikkeling wordt onder meer het lagere risicoprofiel genoemd: door de

minder grote organisatorische en financiële verwevenheid kunnen tegenvallers minder goed doorwerken op de gehele ontwikkeling of de financiële positie van (een der) partijen. Andere voordelen die kleven aan deze - vaak langzamere - vorm van ontwikkeling, is de diversiteit die ontstaat en de mogelijkheid om panden die niet (meer) voldoen, te vervangen. Dit in tegenstelling tot veel van de, gedurende de afgelopen decennia gebouwde, eenvormige nieuwbouwwijken. Belangrijk voordeel voor gemeenten is bovendien een verbeterde binding van burgers aan een stad of dorp en het ontstaan van sociale cohesie, bijvoorbeeld door aspirant bewoners mee te laten denken over de inrichting van het openbaar gebied.

De onzekerheden, die kenmerkend zijn voor een organische(r) vorm van gebiedsontwikkeling ten opzichte van de traditionele variant, zijn onder meer de (hoogte en verhaalmogelijkheid van) kosten die gemaakt moeten worden voor de aanleg van de infrastructuur en de inrichting van het openbaar gebied. Ook bestaat vooraf geen duidelijkheid over de hoogte van de grondprijzen, de daarvan afgeleide exploitatiebijdrage en het tempo van gronduitgifte.

De zekerheden echter, die lange tijd kenmerkend waren voor de traditionele vorm van gebiedsontwikkeling, zijn steeds vaker schijnzekerheden gebleken, zo constateren ook de auteurs van een in een in het vakblad Bouwrecht recent verschenen artikel getiteld 'Nieuwe stijlen van gebiedsontwikkeling'.³ Ook Chris Kuijpers (DG Ruimte en Water) stelt in een interview met de TU Delft dat de

verdeling van de groei via ruimtelijke ordening zoals dat vanaf de naoorlogse periode *usage* was, nog beperkt aan de orde zal zijn. De overheid zal 'meer vraaggestuurd en bottom up, stapje voor stapje, aan het werk moeten'.⁴

Verrommeling door verandering?

Een veel gehoord nadeel is dat organische gebiedsontwikkeling 'verrommeling' van het landschap tot gevolg zou hebben en tot 'Belgische toestanden' leidt. Even los van de vraag of 'Belgische toestanden' nu zo erg zijn – zie ook het in de navolgende paragraaf genoemde voorbeeld over 'slow-urbanism' in Antwerpen – moet niet vergeten worden dat er van overheidswege een instrumentarium voorhanden is om hier enigszins grip op te houden. Welstandseisen, de Wabo en het Bouwbesluit, perken het risico op chaos in belangrijke mate in. Wel moeten gemeenten ervoor waken dat de regelgeving (weer) tot ongewenste belemmeringen leidt, doordat zij terugvallen in hun traditionele rol.

Voorbeelden uit het verleden

Een procesmatige aanpak van de zijde van de overheid waarbij initiatieven – binnen een bepaalde bandbreedte – ruimte krijgen, gefaciliteerd worden en in sommige gevallen zelfs geïnitieerd worden, leidt tot het ontstaan van wijken met een grote diversiteit en eigenheid. De in de zeventiende eeuw gebouwde (bedrijfs)panden aan de Amsterdamse grachtengordel zijn hiervan een, inmiddels wereldberoemd, voorbeeld. Een ander Nederlands voorbeeld, dat nog met enige regelmaat in de vakpers wordt aangehaald, zijn de zogenoemde 'eigenbouwers' van de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw, die een belangrijke bijdrage aan de allure en identiteit van de stedelijke buitenwijken geleverd hebben.⁵ In zijn vorig jaar verschenen proefschrift 'Blijvend aantrekkelijk', waarin hij een ode brengt aan de in de periode tussen de twee wereldoorlogen gebouwde particuliere tuinwijken, ontleedt Joost Kingma de reden van dit succes. De lokale overheid zorgde voor degelijke, doch enigszins flexibele, ruimtelijke condities en schetste op voorhand het stratenpatroon. Er was een effectieve rolverdeling tussen enerzijds een ondernemende overheid en anderzijds een sterke private bouwsector. Deze coalitie paarde twee decennia lang een ongekend hoge bouwproductie aan een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit in particuliere tuinwijken. 'De lange looptijd van de projecten en de kleinschaligheid van de bouwondernemers boden bovendien ruimte aan variatie in architec-

tuur binnen heersende opvattingen over 'schoonheid'.⁶

Eind vorig jaar kreeg het Belgische Antwerpen de titel van European City of the Year 2013, uit handen van de Britse Academy of Urbanism⁷, en liet daarbij Lyon en Hamburg achter zich. Vooral het aspect 'slow urbanism' werd geroemd, de doordachte en organische aanpak om de stad opnieuw in te richten. Daarnaast was lof voor de intense wisselwerking tussen ruimtelijke en sociaal-economische doelstellingen in de Antwerpse aanpak en de rustige en zelfverzekerde wijze waarop de stad haar eigen pad van stadsvernieuwing volgt en bewust omspringt met haar verleden, heden en toekomst.

De toekomst van (organische) gebiedsontwikkeling

De tijd van grootschalige, strak geregisseerde nieuwbouwoperaties, lijkt voorbij. Het is tijd voor bepaalde vormen van 'dunnere' verstedelijking in het landschap, zoals ook (ervarings)deskundige Peter Kuenzli⁸ voorstelt. In zijn boek 'Urban Jazz', Pleidooi voor de zelfgebouwde stad, stelt hij dat gebiedsontwikkeling een nieuwe, open benadering vergt. Onder meer door bouwende burgers meer vrijheid te geven.

Te weinig nog, zien we dat gemeenten, ontwikkelaars en bouwers, bij al dan niet seriematige bouw, anticiperen op de mogelijkheid van fysieke aanpassingen van de woning bij wijziging van hun toekomstige (gezins-) situatie. Hoe weinig ingrijpend is het niet om bij goedkope en middeldure nieuwbouwwoningen op voorhand voorzieningen te treffen die een toekomstige uitbreiding vereenvoudigen. Zoals voorbereid grondwerk en een fundering die een aanbouw op een later moment mogelijk maakt. Of infrastructuur die een zekere mate van flexibiliteit biedt. Bij meerkosten die hiermee gepaard gaan zal wel vooraf bepaald moeten worden in hoeverre sprake is van proportionaliteit en toerekenbaarheid. Mogelijk moeten bepaalde (meer) kosten ten laste komen van aparte, speciaal daartoe geoordeelde, budgetten. Een andere overweging is om het openbaar gebied over te dragen aan een private partij, bijvoorbeeld een belegger-ontwikkelaar.

Tot slot

Duurzaam bouwen is meer dan alleen ecologisch en economisch verantwoord bouwen. Het zorgdragen voor een zo hoog mogelijke mate van toekomstbestendigheid van een wijk of leefgebied hoort er ook bij. Organische groei op doordachte en rustige wijze. Want om - met name gegeven het huidige economische klimaat - het maken van al te

grote zepers te voorkomen, is vertraging van het tempo geboden. Ook de uitgifte van particuliere kavels biedt kansen. Onder meer uit een in opdracht van de Vereniging Eigen Huis in 2009 uitgevoerd onderzoek, blijkt dat in veel gemeenten de vraag naar particuliere kavels – ook in de lagere segmenten – het aanbod overstijgt.

Gedurende de procesgang moet opgedane kennis geborgd worden. Op die manier ontstaat een 'revolverend' leerfonds in elk (nieuw) gebied, dat als kennisbank fungeert, inclusief informatie over de lokale cultuur en historie, zodat de *genus loci*⁹ wordt gewaarborgd. Deze informatie kan vervolgens weer worden (her)gebruikt bij nieuwe ontwikkelingen. Waarmee het oorspronkelijke karakter van een gebied geen geweld hoeft te worden aangedaan, maar er op voorhand wel ruimte is gecreëerd voor verdere groei en ontwikkeling. Op een duurzame wijze en minder afhankelijk van de 'waan van de dag'. Lekker langzaam...

Noten

- 1 Ing. M.I. Verkaik MRE MRICS - eigenaar en oprichter van 3xd Consultancy.
- 2 Een revolverend fonds beoogt de realisatie van investeringen via laagrentende leningen in plaats van via subsidies. Rente en aflossingen vloeien weer terug in het fonds en zijn beschikbaar voor nieuwe investeringen. Partijen zetten hetzelfde geld meerdere malen in en kunnen daardoor meer doelstellingen realiseren (bron: www.nationaal-groenfonds.nl).
- 3 E.J. van Baardewijk, M.J. de Haan en E.R. Hijmans (2013), Nieuwe stijlen van Gebiedsontwikkeling, BR 2013/5.
- 4 TU Delft – Gebiedsontwikkeling.nu (november 2012).
- 5 Ing. M.I. Verkaik (2010) *De waarde van zelfbouwkavels*.
- 6 Ir. J.H. Kingma – Blijvend aantrekkelijk. Tuinwijken van de jaren '30.
- 7 Onafhankelijke, in 2006 opgerichte, Britse organisatie die sinds 2006 aandacht heeft voor het belang van stadsontwikkeling. De Academy of Urbanism telt 500 leden, een gevarieerde groep van denkers, beleidsmakers en professionals, die betrokken zijn bij de sociale, culturele, economische, politieke en ruimtelijke ontwikkeling van steden en gemeenten.
- 8 P.F.M. Kuenzli MSc (2005), auteur van onder meer het boek *Urban Jazz* in het artikel *De bouwkolom moet worden omgedraaid* in het magazine Building Business.
- 9 Geest van de plek (lat.) een begrip dat terug te voeren valt tot de klassieke (Romeinse) cultuur om de sfeer en de eigenheid van een bepaalde locatie te benoemen.