

Spiegel­dag Gebiedsontwik­keling 09-09-09

Perspectief op gebiedsontwik­keling in tijden van crisis

Prof. mr. Friso de Zeeuw
praktijkhoogleraar Gebiedsontwik­keling, TU Delft
directeur Nieuwe Markten, Bouwfonds Ontwik­keling

De engel uit graniet

Agnes Franzen en
Friso de Zeeuw



Perspectief voor
gebiedsontwikkeling
in tijden van crisis

Crisis: gebiedsontwikkeling onder druk

- Voorbeelden uit de recente praktijk
- Tendens: verkleinen, verzelfstandigen, versoberen, vertragen en stoppen
- Echter: gebiedsontwikkeling onverminderd actueel: meerwaarde-creatie; risicodeling; samenwerkingsnoodzaak

Wat nu te doen ?

- ruimte voor creatieve lokale initiatieven
- publiek-privaat onder druk (vertrouwenskwesitie) of krijgt impuls
- programma van *wel*/ realiseerbare projecten
- over-programmering en overspannen ambities aanpakken (lokaal en regionaal)
- “plannen nu helemaal klaarmaken voor straks” is riskante strategie

Structurele gevolgen crisis (1)

- financieringsstructuur blijvend anders
- aantal marktpartijen trekt zich terug (financiering en risicoprofiel)
- enkele grote corpo's treden toe
- aantal gemeenten dominant; aantal andere juist niet; provincies dominant
- marktpartijen bezinnen zich op:
 - *ketenverlenging*
 - *voorwaartse integratie*

Structurele gevolgen crisis (2)

- groeiende rol eindgebruikers
- grote regionale verschillen in woningmarkt
- vraag naar kantoren blijvend lager
- schaal gebiedsontwikkeling kleiner
- nieuwe drivers: infra, water
- minder vereveningsmogelijkheden

Nieuwe samenwerkingsmodellen

- Bouwclaim *nieuwe stijl*
- Joint venture *light*
- *Alliantie*-vorming

Nog drie actuele items

- Complexe regelgeving
Tijd voor omwenteling in denken?
Crisis- en herstelwet als toetssteen
- Selectie marktpartijen
Terug naar pragmatisme?
Reiswijzer selectiemarktpartijen is (bijna) uit
- *Gemeenteraadsverkiezingen maart 2010*
Beïnvloedt gebiedsontwikkeling vanaf nu
(versnelling danwel vertraging)

Tot slot een paar oude bekenden: **Ambitie, communicatie en draagvlak**

- *urgentie* randvoorwaarde voor succesvolle gebiedsontwikkeling, maar...
- *communicatie* en *draagvlakverwerving* wezenlijk en kwetsbaar
- *citizen-knowledge* met mediatoegang van toenemende betekenis
- vastlegging en verbreiding succesvolle methoden:
voorbeeld: *Mutual Gains Approach* (MGA)
- “verlangen naar draagvlak is de natuurlijke vijand van ambitie”