



RVOB Café 10 maart 2011 Gebiedsontwikkeling: 'The Next Generation'

Globalisering, zelforganisatie, de netwerk- en informatiesamenleving, verduurzaming - het zijn ontwikkelingen die zich in hoog tempo voltrekken en hun uitwerking op de praktijk van gebiedsontwikkeling niet missen. 'De nieuwe generatie' legde tijdens het RVOB Café van 10 maart uit wat er aan de hand is en hoe de toekomst van gebiedsontwikkeling er uit gaat zien.

Michiel G.J. Smit

De vertoning van de korte film 'Did you know' legt de kwestie gelijk indringend op tafel: de snelle opkomst van landen als India en China, uitwisseling van kennis, mensen en kapitaal, opeenvolgende technische innovaties en de belangrijke plek die social media zich in korte tijd hebben verworven. Dit heeft grote invloed op het dagelijks leven. Woon- en werkconcepten zullen ingrijpend veranderen. Een dagelijkse gang naar kantoor op gezette tijden zal in de toekomst veel minder vaak voorkomen. De gebondenheid aan een stad, regio of land zal ook afnemen - de hele wereld leent zich in principe voor leven en werken. Wat betekent dit voor gebiedsontwikkeling en de manier waarop we die realiseren? Dagvoorzitter Astrid Feiter en 'tafelheer' Peter van der Gugten (in het dagelijks leven directeur van Proper Stok) kijken samen met drie sprekers kritisch vooruit.

'Walhalla' gebiedsontwikkeling nieuwe stijl

Hartenkreet van Peter van der Gugten bij het onderwerp van dit RVOB Café is Katendrecht. Aan de hand van de meegenomen foto van het Rotterdamse theater Walhalla aan het Deliplein op Katendrecht. In deze buurt met voorheen grote leefbaarheidsproblemen heeft een ondernemer het aangedurfd om



een theater te openen. Het is inmiddels een druk bezocht theater dat andere voorzieningen heeft aangezogen en de openbare ruimte weer tot een plek heeft gemaakt waar het fijn toeven is. De mensen hebben weer bezit genomen van de openbare ruimte op een plek waar dat nog niet zo lang geleden onmogelijk leek. Wat Van der Gugten betreft, staat Walhalla symbool voor gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: van onderop geïnitieerd met lef en visie. De alsmaar groeiende leegstand van bedrijfsruimtes biedt volgens hem kansen voor dit soort initiatieven. Het is volgens Van der Gugten niet alleen nuttig, maar zelfs noodzakelijk dat gebiedsontwikkelaars deze nieuwe aanpak omarmen: 'Wie niet mee gaat in deze verandering, is straks verdwenen.'

Verfrissend China

Ron de Gruyter, directeur van DG Vastgoed, is voor een belangrijk deel actief in China en komt daar een heel andere aanpak tegen, die hij als verfrissend en bevrijdend ervaart. 'In China begint het denken over een gebiedsontwikkeling op nul, we zijn niet gebonden aan een stramien. De beginvraag is: hoe kunnen we het zo programmeren dat het in de toekomst wat oplevert? Sociaal-maatschappelijk rendement staat voorop en dat werkt inspirerend.' De Gruyter vervolgt: 'Financieel rendement is niet waar we ons in China in eerste instantie mee bezig houden. Dat is heel anders dan in het Angelsaksische model waar als eerste de rekenmachine tevoorschijn wordt gehaald om te kijken of een project sluitend te maken is.' In Nederland werken de mores, het denken in pasklare oplossingen die overal toepasbaar zijn, regels en procedures beklappend.





Om dit goed te kunnen heb je ook andere mensen nodig, is zijn overtuiging. Ron heeft zijn eigen bureau teruggebracht tot enkele mensen. Per project en fase zoekt hij de juiste mensen erbij. Experts die vanuit verschillende disciplines en met ideeën bijdragen aan het geheel. Aan het begin voornamelijk sociologen, ecologen en economen. De meer technische disciplines worden later toegevoegd. Bij ieder project wordt een team op maat samengesteld, waarbij we ons wereldwijde netwerk gebruiken om de mensen te krijgen die precies geschikt zijn voor een bepaalde opgave.'

Het is volgens de Gruyter niet eenvoudig om de Chinese aanpak in Nederland over te nemen. 'We zitten zo vast in onze denkkaders en normeringen. Maar ook de Nederlandse traditie van participatie verhoudt zich moeilijk met de Chinese manier van ontwikkelen. Hoewel ironisch genoeg juist de Nederlandse participatieve aanpak in China met belangstelling wordt bekeken. En vergeet niet dat vrijwel alle grond in China in overheidshanden is, dat is van grote invloed op het ontwikkelproces. Maar ondanks deze verschillen kunnen we wel wat leren van de toekomstgerichte visie in China. Denk maar eens aan de grote leegstand die in Nederland is ontstaan. Als we meer toekomstgericht bezig waren geweest, was die nooit zo groot geweest als nu. Overigens leert men in China ook wel bij', stelt De Gruyter vast. 'In korte tijd grote hoeveelheden wolkenkrabbers uit de grond stampen is niet de meest toekomstbestendige manier van bouwen, dat ziet men daar inmiddels wel in.'

De toekomst nu zien

Justien Marseille is trendanalist en oprichter van The Future Institute. Haar hartenkreet is dat we zo druk bezig zijn met het kijken naar datgene waarvan we denken dat het belangrijk is, dat we de echt markante dingen over het hoofd zien, ook al spelen ze zich voor onze ogen af. Marseille denkt dat deze notie zeker ook relevant is voor gebiedsontwikkelaars.

'Mensen ontwikkelen hun belangrijkste denkbeelden tijdens de "formatieve jaren", pakweg van 16 tot 22 jaar. De generatie die het nu voor het zeggen heeft, is gewend te denken in termen van groei en concurrentie. En het idee dat Nederland een plak grond is waar we aan gebonden zijn en waar de grond schaars is. Ik denk dat er zich op dit moment een hele andere realiteit aan het ontwikkelen is. Ik verwacht dat krimp, die zich nu al in sommige gebieden manifesteert, een structureel verschijnsel wordt in Nederland. Daarnaast voorzie ik dat werkconcepten ingrijpend gaan veranderen - minder op kantoor en meer vanuit huis - en dat er per saldo een trek van de stad naar het platteland zal zijn. Winkelen gebeurt grotendeels via internet, de winkels zullen uit het straatbeeld verdwijnen. Door deze combinatie zal er veel ruimte in steden ontstaan. Die ruimte biedt kansen voor stadslandbouw, iets wat in de toekomst een sterke groei zal doormaken. De ruimte om ons heen gaan we echt anders bekijken en gebruiken. De ruimte van de toekomst zal nog maar voor de helft uit fysieke ruimte bestaan. Mensen willen elkaar natuurlijk nog wel ontmoeten, maar zullen dat op andere plekken en manieren doen. Ik denk dat er in het huidige beleid onvoldoende rekening wordt gehouden met



deze trends. Zo worden snelwegen in hoog tempo verbreed om de woon-werkstromen tijdens de spits aan te kunnen, maar volgens mij hebben we die brede snelwegen in de toekomst helemaal niet meer nodig.'

Marseille denkt dat nieuwe technieken en social media tot andere werkwijze gaan leiden. 'Wellicht kennen jullie het verhaal van de verdwenen miljonair en luchtavonturier Steve Fosset. Toen zijn vliegtuig in de woestijn van Nevada neerstortte, hebben twee van "zijn" bedrijven, Amazon en Google, hun knowhow gebundeld en twee dingen gedaan. Eén: de vraag 'zoek Steve Fosset' gesteld. En twee: het materiaal (foto's van de Nevada van voor en na zijn verdwijning) beschikbaar gesteld. Ruim 50.000 mensen hebben daaraan meegedaan. Steve Fosset is er niet door teruggevonden, maar wel veertien andere vermiste vliegtuigwrakken. Stel je eens voor hoeveel geld en inzet dit had gevraagd als er een conventionele zoekactie door het leger was gestart!' Marseille trekt de vergelijking door naar ruimtelijke ontwikkeling: 'Het regisseren en plannen van ruimtelijke ingrepen vergt kostbare en tijdrovende inzet van professionals en is nu het domein van gemeenten, ontwikkelaars en corporaties. Nu vatten we regie op als het aanbieden van pasklare oplossingen en is participatie vooral het houden van voorlichtingsavonden. Ik denk dat instituties deze vorm van regie kwijt zullen raken. Zij zullen meer bereid moeten zijn de problemen op tafel te leggen en de ruimte te bieden aan oplossingen van onderaf. Deskundigen zijn daarmee straks veel minder in dienst bij de clubs waar ook u nu werkzaam bent, maar organiseren zich met andere belanghebbenden aan de andere

kant, waar de oplossingen worden bedacht, initiatieven worden genomen en de échte regie ligt. Ruimtelijke beslissingen komen tot stand in telkens wisselende coalities van belanghebbenden bij een ingreep. Als iemand bijvoorbeeld ergens een boom wil, worden er peilingen via social media gehouden. Als er genoeg animo is, gaat er ergens op het gemeentehuis een belletje af als teken dat er genoeg steun is voor het planten van de boom. De kracht van de massa wordt als het ware gemobiliseerd met behulp van moderne communicatiemiddelen.'

Breder en abstracter kijken

VJ Hajo Doorn brengt het nummer Nothing but Flowers van de Talking Heads ten gehore, waarmee hij inspeelt op het beeld van lege steden met veel groen dat Marseille zojuist heeft geschetst en voegt daar de waarschuwing aan toe dat het wel spannend moet blijven in onze steden. Het vormt tevens de overgang naar Tom Bosschaert, oprichter van Except, een adviesbureau voor integrale duurzaamheid. Bosschaert past Except's methode, genaamd Symbiosis in Design, momenteel toe op verschillende ruimtelijke projecten, onder andere de Rotterdamse wijk Schiebroek Zuid, in opdracht van woningcorporatie Vestia. 'Vergelijk het met de opkomst van de smartphone. Leveranciers bieden een apparaat, een platform en geven de gebruikers alle tools in handen om hun eigen dingen mee te doen. In wezen is dat wat we nu in Schiebroek ook doen.'

'De ambitie is om over vijftien à twintig jaar een wijk te hebben die goeddeels zelf voorziet in zijn voedsel- en energiebehoefte, en ook



in sociaal-economisch opzicht zelfvoorzienend is.’ Dat idee spreekt de toehoorders, niet in de laatste plaats Peter van der Gugten, zeer aan. Hij wil dan ook meer weten van de aanpak die Bosschaert voorstaat. Er volgt een uitleg over systeemgrenzen, syntheses, evaluatie en iteratie. Van der Gugten wil graag een meer concrete uitleg: ‘Hoe ziet dat er dan uit, wat doe je concreet?’

Oplossingen... die wil Tom vooral niet opleggen aan bewoners. ‘Wij willen bewoners alleen maar faciliteren om hun wensen te realiseren. We willen de toekomstige initiatiefnemer voorzien van kennis en instrumenten om met initiatieven te komen die bijdragen aan het einddoel. Daardoor komen er meer en eenvoudiger oplossingen in beeld om iets aan te pakken. We moeten andere wegen niet schuwen. Bosschaert illustreert het met een eenvoudig voorbeeld. ‘Stel, je hebt twee stippen op papier die je met elkaar moet verbinden. Dat kun je met een stift doen, maar als die nu halverwege het trekken van de lijn opgaat? Koop je dan een nieuwe stift of vouw je het papier zodanig dat de punten elkaar raken? Die manier van denken proberen wij te faciliteren, we noemen het denken op systeemniveau.’ Tom is ervan overtuigd dat integraal werken een noodzaak is voor duurzame ontwikkeling. ‘Dat betekent niet alleen met meerdere disciplines, maar ook op meerdere schaalniveaus in de ruimte en tijd en op verschillende abstractieniveaus. Dat is complex, maar noodzakelijk om herhaling van fouten te voorkomen én om de kansen te zien die op netwerk- en systeemniveau zitten.’

Afsluiting

Die komt er niet, want VJ Hajo Doorn laat de muziek aanzwellen, maar een afsluiting was er waarschijnlijk ook niet gekomen als er meer tijd was. Dit niet-vertellen is de essentie van de boodschap van de ‘next generation’: je zet een duidelijke stip op de horizon en om daar te komen treed je buiten bestaande denkkaders. Dat impliceert dat je de weg ernaartoe niet in concrete stappen kunt omschrijven, anders bestond daar immers wel een denkkader voor. Het pad naar de toekomst laat zich niet kennen. Het zal sommigen als dromerij voorkomen, maar de sprekers zijn het met elkaar eens: veranderingen om ons heen zijn zo markant en voltrekken zich zo snel, dat het doorgaan met gebiedsontwikkeling op de vertrouwde weg een minstens zo grote illusie is.

RVOB-directeur ontwikkeling Edo Arnoldussen sluit de bijeenkomst af en stelt vast dat het buitengewoon leerzaam en ook spannend is om kennis te nemen van de visie van de nieuwe generatie. In de zaal riepen de bijdragen van de sprekers de nodige emoties op. De roep om pasklare oplossingen is niet beantwoord. Voer voor vervolg. Dat gaat wat hem betreft verder dan dit RVOB Café: ook in zijn organisatie geeft hij volop ruimte aan jong talent met vernieuwende ideeën. En dat is nodig, gezien de nieuwe realiteit die om nieuwe oplossingen vraagt.

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en- gebouwen.

Het RVOB-Café is een ontmoetingsplek en platform waar we kennis en ervaringen uitwisselen en debatteren over projecten en daaraan verwante onderwerpen. Het RVOB-Café is eens in het kwartaal.