

Bouwen in crisistijd

Een vernieuwende kijk op gebiedsontwikkeling

Inleiding

De wereld heeft voortdurend te maken met veranderingen, onlangs nog een credietcrisis. Ook Nederlandse gemeenten ondervinden hiervan de invloed. Inmiddels zijn er tekenen van herstel en het ontstaan van een nieuwe situatie. De wereld draait door. Toch zal in de komende tijd het effect van de crisis doorwerken nadat de kortgeleden genomen budgetbeslissingen zijn uitgevoerd. Een logisch tijdseffect, een traagheidsverschijnsel.

Hier gaan wij in op de gevolgen voor het gemeentelijk bestel in Nederland.

Het ligt voor de hand dat beleidsmatige wijzigingen onvermijdelijk zijn met doorwerking in missie, doel en taken van de gemeente.

Dit heeft direct gevolgen voor het financieel management: herschikking van geldstromen, aanpassingen van de organisatie (structureel en procesmatig), herpositionering tegenover de markt.

Opvallende taakvelden zijn bij dit laatste: gebiedsontwikkeling en omvangrijke infrastructurele werken.

Gedurende de afgelopen dertig jaren heeft een verschuiving plaatsgevonden op basis van onder meer de marktideologie en bezuinigingsronden, waardoor veel kennis en kunde is verloren gegaan in het praktisch werkveld van gemeenten.

Dit heeft geleid tot foutieve beslissingen (teloorgang van geld en kwaliteit in projecten) en koudwatervrees voor samenwerking met marktpartijen (organisatieverliezen, wrijving en vertragingen). Ook was er sprake van een (te grote) afhankelijkheid van marktpartijen

Herstel van competentie

Om beleid en geld op orde te houden is nu juist in de komende tijd het (her)ontwikkelen van de gemeentelijke capaciteit (kwalitatief en kwantitatief) noodzakelijk, terwijl er sprake is van een tegengestelde invloed: de noodzaak van bezuinigingen om de overheidsfinanciën binnen de (Europese) normen te krijgen en te houden.

Het is zaak om zo snel mogelijk vooruitlopend op de aankomende financiële knelpunten een aanpak te formuleren en op gang te brengen.

Het instrumentarium daartoe is beschikbaar waar het gaat om gebiedsontwikkeling.

Kernpunt is dat de financiële grondslagen (kosten en opbrengsten, met tijdgebonden effecten vanuit de produktie) geobjectiveerd en doorzichtig worden gemaakt en vervolgens als uitgangspunt voor realiseringvormen kunnen dienen.

In tal van gebiedsontwikkelingen is dit recept succesvol toegepast.

De gemeentelijke organisatie doet er goed aan de (verloren gegane) competenties op te poetsen en te versterken door aanpassing van de organisatie en het zich eigen maken van het benodigde instrumentarium.

De crisis vormt hier dus een goede aanleiding de organisatie aan te scherpen.

Balansbeheersing

Een belangrijk facet van de geldstromen in het gemeentelijk bestel wordt gevormd door de gebiedsontwikkeling. Daarbij komen de beleidskeuzen in diverse sectoren tot uitdrukking, zoals

woningbouw, bedrijvenontwikkeling, voorzieningen, infrastructuur etc. Doorgaans leidt dit tot (gewenste of noodzakelijke) vastgoedprojecten als onderdeel of zelfs hoofdmoot van de ontwikkeling.

De daarmee gemoeide geldstromen zijn van directe invloed op de balanspositie van de gemeenten. De laatste tijd is daarvoor de belangstelling toegenomen, mede door geruchtmakende projecten. Veelal kunnen de problemen geweten worden aan een te beperkte invalshoek vanuit de gemeenten, namelijk uitsluitend vanuit de grondexploitatie. Dit is historisch zo gegroeid, doordat de gemeenten voortbrengers waren en nog wel zijn van bouwrijpe en woonrijpe grond.

Men is daarbij te veel gericht op de kostenkant en onvoldoende op de opbrengstenzijde, die nu juist de haalbaarheid bepaalt.

De gemeente dient in het licht van het voorgaande een minimale vaardigheid en kennis te ontwikkelen op het gebied van de vastgoedontwikkelingen.

Onze methodiek is op die breedheid van gebiedsontwikkeling gericht en bevat daarvoor de benodigde instrumenten.

Conceptueel: objectieve analyse van kosten en opbrengsten (kba), verrijkt met kasstroomsimulaties; vastgoed- bouw- en grondexploitatie vormen een samenhangend geheel, als communicerende vaten ($vex - bex - grex = 0$)

Technisch: rekenmodellen op maat waarbij planspecifieke en locatiespecifieke kenmerken worden vertaald in geldstromen.