

# Kwaliteit in Vathorst door privaat commitment

Tekst: Wim van Veelen > Beeld: Ontwikkelingsbedrijf Vathorst

Albertine van Vliet, burgemeester van Amersfoort, stelde in het zomernummer van Architectuur Lokaal dat de gemeente als hoeder van kwaliteit haar verantwoordelijkheid moet blijven nemen. Dat zal Wim van Veelen, directeur van Ontwikkelingsbedrijf Vathorst, zeker niet bestrijden. Maar haar uitspraak dat het echt mis gaat met de kwaliteit van de gebouwde omgeving als ‘de aandacht van de gemeente verslapt’ heeft hem zeer verbaasd. Niet voor niets werken marktpartijen en de gemeente al jarenlang juist intensief samen om kwaliteit te realiseren. ‘In plaats van “terug-naar-bestuurlijke-zwepen” gaat het om commitment van partijen aan de opgave en om verbonden leiderschap van alle spelers bij de realisatie van het geheel.’

Amersfoort is een toonaangevende stad als het gaat om publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkeling. Maar, zoals kwaliteit bij de traditionele aanpak onder gemeentelijke regie niet een vanzelfsprekende uitkomst was, zo is dat ook in het pps-tijdperk niet het geval. Vathorst echter is naar mijn overtuiging wel het bewijs dat een strategische samenwerking tussen overheid en markt een bovengemiddelde kwaliteit oplevert - mede dankzij een bedrijfsmatige en ondernemende aanpak, terwijl de risico's beperkt zijn. Dat is ook de mening die algemeen wordt geuit door de talloze professionals die ons bezoeken, evenals die van onze klanten, zo blijkt uit marktonderzoeken. En was dat niet de doelstelling van de eis tot publiek-privaat samenwerken zoals deze in de Vierde Nota is geformuleerd?

***Wat betreft de woningen, bij voldoende onderlinge concurrentie levert pps de klant een door haar gewenst product en keuzemogelijkheden tegen marktconforme prijzen.***

Hoogwaardige openbare ruimte en extra voorzieningen kunnen alleen worden gerealiseerd als de financiën dat toestaan én als de partners het beschikbare geld mede daarvoor willen inzetten. In zo'n strategische samenwerking als een pps zetten de partners in hun ontwikkelende rol (zowel gemeente als marktpartijen) elkaar op de tenen als het gaat om kwaliteit van de door hen te realiseren gebouwen. Wat betreft de woningen, bij voldoende onderlinge concurrentie levert pps de klant een door haar gewenst product en keuzemogelijkheden tegen marktconforme prijzen. Niet onbelangrijk in de vragersmarkt zoals deze nu geruime tijd - en misschien wel voortaan - realiteit is in grote delen van Nederland.

Ik noem dat verbonden leiderschap: alle betrokken partijen handelen vanuit een gevoel van verantwoordelijkheid voor het geheel. Dat vormt naar mijn mening één van de belangrijke sleutels voor kwaliteit in het huidige model. Een noodzakelijke



Durgerdamhaven, Vathorst



Lemelerberg, Vathorst

oriëntatiewijziging bij langjarige opgaven in een tijd waarin bestuurders steeds korter aanblijven en vaker hun beleid wijzigen. Vathorst krijgt binnenkort haar zesde wethouder Vathorst in tien jaren, in het derde van totaal vijf raadsperiodes.

Tegelijkertijd maken grotere private partners in dergelijke opgaven een sterke professionaliseringsslag, waarbij maatschappelijk verantwoord ondernemen en streven naar continuïteit in samenwerking belangrijke doelstellingen zijn. Langjarig commitment is binnen de samenwerking in Vathorst vanaf het eerste begin inzet geweest. Er is gericht gestreefd naar continuïteit bij de directie van de gezamenlijke onderneming. Daar ligt een belangrijke sturende rol als het gaat om initiëren en realiseren van kwaliteit. Met open ogen en oren voor wat er leeft bij aandeelhouders en klanten. Ook de betrokkenheid van de vertegenwoordigers van de private aandeelhouders is langjarig; meer dan de helft van hen is al direct betrokken vanaf het begin in 1995. Vathorst is “hun kind”.

Dankzij dit commitment konden grote hobbels in proces en markten (woningen, kantoren, bedrijfsruimten) steeds soepel en met het accepteren van de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid worden genomen. Zo was er de bereidheid bij de private aandeelhouders om het beheer van opgeleverd gebied in Vathorst gedurende de looptijd van het project onder regie van de gezamenlijke onderneming te plaatsen. Dit commitment strekt zich overigens ook uit tot de geestelijke vaders van het masterplan voor Vathorst: Adriaan Geuze en Ashok Bhalotra. Met hun ontwerp bureaus hebben zij belangrijke delen van het masterplan vertaald in

***De gevraagde en ongevroegde adviezen van het Kwaliteitsteam houden iedereen in het proces scherp en dragen er bovendien aan bij dat gemeentelijke toetsingsorganen kunnen volstaan met een marginale toetsing.***

deelplannen met de door hen beoogde identiteit. Niet in de laatste plaats omvat het commitment ook het team van externe kwaliteitsadviseurs. Zij bewaken de vier kernkwaliteiten die in het masterplan zijn geformuleerd bij de maandelijkse toetsing van de ontwerpen die zij krijgen voorgelegd door het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst OBV en de gebouwwontwikkelaars. Nel Sangers kijkt daarbij naar de beheercomponent in al zijn facetten, Cees Duijvestein naar de duurzaamheid, Arnold Reijndorp naar stedenbouw en Noud de Vreeze beschouwt primair de woonkwaliteit. Hun gevraagde en ongevroegde adviezen houden iedereen in het proces scherp en dragen er bovendien aan bij dat gemeentelijke toetsingsorganen kunnen volstaan met een marginale toetsing, aan de hand van de schriftelijke adviezen van de supervisors en het kwaliteitsteam.

Liggen daarmee de ambities - als ware het een contract - voor de totale doorlooptijd vast? Nee.

In 2006, direct na de aanvang van de huidige raads- en bestuursperiode, is een uitgebreid kwaliteitsdebat gevoerd met alle betrokkenen. Er is kritisch teruggekeken op de resultaten en vooruitgekeken naar de resterende planperiode. Zo zijn alle huidige vertegenwoordigers van partijen ‘bij’ en hebben zij de gelegenheid om hun specifieke ambities in te brengen in het nieuwe commitment. Commitment en verbonden leiderschap, dat zijn naar mijn mening dé sleutelwoorden voor kwalitatief hoogwaardige en tegelijk financieel gezonde grootschaliger gebiedsontwikkeling in deze tijd.

Amersfoort mag er trots op zijn dat zij daarvoor, met de keuze van haar pps-model in de negentiger jaren, daarmee thans het bewijs aan het leveren is. Naast trots is dit tevens een uitdaging om te blijven werken aan samenwerking en aan kwaliteit. Want ook in de resterende periode is dat geen vanzelfsprekendheid.

**Informatie**

*Het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) organiseerde eerder deze maand een seminar over kwaliteitsbewaking bij de ontwikkeling en realisatie van grootschalige gebiedsontwikkeling in publiek-private samenwerking. Zij doet dit in nauwe samenwerking met het Kwaliteitsteam Vathorst.*

*Het seminar is bedoeld als leermoment maar ook als input voor de nieuwe, grootschaliger gebiedsontwikkelingsopgaven die voor het komende decennium op de rol staan.*

[www.vathorst.com](http://www.vathorst.com)