

## In de klem?

*Auteur Cilly Jansen - directeur Architectuur Lokaal / Steunpunt Ontwerpwedstrijden*

Gebiedsontwikkeling is ingewikkeld. Gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers moeten elkaar weten te vinden om tot een goed resultaat te komen. Dan is het belangrijk wanneer zij ook elkaars bijdrage weten te respecteren. In het openbaar is iedereen wellevend genoeg. Zo werd bij de uitreiking van de BNA prijs voor het Gebouw van het Jaar 2008 een discussie gevoerd onder de noemer Wie de heeft de macht over het bouwen in Nederland? Architect of opdrachtgever? De politiek correcte uitkomst was, zoals past bij een dergelijke feestelijke gebeurtenis, we doen het allemaal samen.

Een feestje is niet het moment om openbaar te maken wat er in de praktijk mis gaat. Pas nadat de sprekers het podium verlaten hebben valt te horen hoe partners in het bouwproces over elkaar denken. Opvallend vaak worden dan scherpe verwijten gemaakt aan het adres van de gemeenten. Marktpartijen zijn de laatste jaren steeds zelfbewuster geworden. In hun beleving zijn de gemeenten een verre van gelijkwaardige partner. Voor hun eigen bestwil zouden gemeenten daarom het hele ontwerp- en bouwproces beter aan hen kunnen overlaten. Met inachtneming van de nodige beleefdheid claimen ontwikkelaars ook in het openbaar de gebiedsontwikkeling. De wens is de vader van de gedachte. Bij de NEPROM-prijs 2007, die werd uitgereikt voor de ontwikkeling van het Stadshart Almere, was zelfs de jury ervan overtuigd dat het initiatief voor de centrumontwikkeling bij de marktpartijen lag. Niet volledig correct, zo analyseerde Architectuur Lokaal. De samenwerking tussen gemeente en ontwerpers in de initiatieffase, waaraan nog geen ontwikkelaar te pas kwam, verdween bij deze prijs vrijwel buiten beeld. En in de genoemde BNA discussie kwamen de gemeenten er weer niet aan te pas. Zelfs de architecten dachten bij het woord 'opdrachtgever' alleen aan de marktpartijen, zo bleek tijdens het debat. Als vertegenwoordiger van de opdrachtgevers had de BNA dan ook alleen de NEPROM-voorzitter uitgenodigd op het podium.

Architectuur Lokaal, het onafhankelijk kenniscentrum voor cultureel opdrachtgeverschap, constateert buiten de openbaarheid veel onderling wantrouwen. De machtsverhoudingen zijn inmiddels zo, dat de marktpartijen meestal wel in beeld komen. Vooral publieke opdrachtgevers en ontwerpers krijgen weinig waardering. Dan dreigt een voorspelling die zichzelf waarmaakt, met als gevolg dat kwaliteit verloren gaat. Want uiteindelijk hebben ook de ontwikkelaars belang bij een stevige inbreng van de gemeente en de ontwerper.

Zelfs als sommige gemeenten weinig terechtbrengen van het opdrachtgeverschap is het niet de oplossing om het bouwproces aan de ontwikkelaars over te laten. Het belang van onafhankelijke inbreng van ontwerpers komt verder onder druk te staan door groeiende afdelingen concept- en visieontwikkeling bij de marktpartijen, die inmiddels ook een leerstoel gebiedsontwikkeling aan de TU financieren. Tot dusver ontstaat kwaliteit nog steeds in een samenspel van publieke en private partijen en ontwerpers. Dat vraagt om een gelijkwaardige inbreng van alle partijen vanuit hun eigen invalshoeken.

Gemeenten, doorgaans initiatiefnemer voor pps, hebben in veel gevallen inderdaad terrein verloren aan de markt. Zij hebben grote moeite met het leveren van de nodige deskundigheid die wel bij de professionele ontwikkelaars te vinden is. Al is het alleen maar omdat de publieke sector de salarisontwikkelingen van de markt niet kan bijhouden. In plaats van te investeren in ambtelijke deskundigheid op de langere termijn wordt, paradoxaal genoeg, de kostbare keuze voor commerciële adviesbureaus voor actuele projecten weer wel snel gemaakt door de gemeenten. Ook continuïteit in lokaal bestuur is een bekend struikelblok. Zo wordt dat ook in de gemeenten zelf ervaren. "Eigenlijk ben ik langzamerhand behoorlijk verontwaardigd, geïrriteerd en boos over al deze wisselingen", zegt bijvoorbeeld Wim de Jonge, CDA fractievoorzitter in Veldhoven, "Het geeft niet de indruk dat men het openbaar bestuur echt serieus neemt. Wisseling van wethouders tijdens de rit was tot nu toe een zeldzaamheid. In deze coalitie is het regel."

Continuïteit en deskundigheid zijn noodzakelijke ingrediënten voor gebiedsontwikkeling, waaraan gemeenten vaak niet meer kunnen voldoen. Zijn net de afspraken over de marktselectie met de wethouder gemaakt, is deze alweer vertrokken voordat de procedure is vastgelegd met de raad. De nieuwe wethouder ziet het weer anders en is bovendien van een andere partij. Waardoor partijpolitieke conflicten effect hebben op de voortgang. En eigenlijk wil de raad, vanuit zijn duale bevoegdheid, alsnog meer invloed op de besluitvorming. Bovendien moeten de bewoners nog worden

gehoord. Via een website zouden zij tussen een plaatje van plan A of B (geselecteerd uit de ontwerptekeningen van maar liefst een gehele wijkontwikkeling) nog een keuze kunnen maken. Dan is de inspraak achteraf gelukkig nog geregeld. Het zijn bekende problemen. Onder projectontwikkelaars lijkt het een sport geworden: wie weet waar welke ontwikkelingscompetitie nu weer ongelukkig is misgelopen? Welke procedures worden er nu weer aangevochten? Zie je wel, dat de gemeenten er niets van terecht brengen?

Architectuur Lokaal merkt de spanning tussen gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers vooral via het Steunpunt Ontwerpwedstrijden, dat door verschillende ministeries en koepels van ontwikkelaars, ontwerpers, gemeenten en anderen bij ons is ondergebracht. Bij Europese aanbestedingsprocedures kiezen gemeenten steeds vaker voor een ontwikkelingscompetitie, de wens van ontwikkelaars om in een eerdere fase gekozen te worden ten spijt. In sommige gevallen is begrijpelijk dat ontwikkelaars teleurgesteld zijn over de aanpak van de gemeente. Het kan gebeuren dat wij worden benaderd door een stagiaire, die opgewekt meldt dat de gemeente een groot gebied wil ontwikkelen, er is een flinke woningbouwopgave, het gaat uiteraard om duurzaam wonen in het groen. De hoogbouw binnen het plan vraagt tegenwoordig in elke Nederlandse gemeente steevast en in één adem om een "icoon-of-een-landmark". Zodat een architect als Francine Houben in NRC Handelsblad niet zonder ironie opmerkte: "Wij maken tegenwoordig ook iconen".

De gemeente, zo meldt de stagiaire, wil natuurlijk een goede prijs voor de grond. "Dus die gaan we eerst verkopen aan de hoogste bidder. En daarna willen we een architectuurwedstrijd, want we gaan voor kwaliteit! Hoe pakken we dat aan?" Het is natuurlijk mooi, dat een gemeente bij het Steunpunt Ontwerpwedstrijden te rade gaat, maar de goedbedoelde naïviteit staat niet in verhouding tot opgave, investeringen en risico's. Daarom is het niet zo moeilijk om mee te voelen met de verwijten die de markt maakt aan de publieke sector. Anderzijds stemmen de ontwikkelaars zelf ook in met slechte selectieprocedures door daaraan deel te nemen. Gezamenlijk boycotten van een gammele competitie zit er niet in, onderling overleg is - terecht - immers niet toegestaan. Marktpartijen zijn daardoor vooral afhankelijk geworden van een beoordelingscommissie, meestal samengesteld uit een meerderheid van ontwerpers. En zo houdt iedereen elkaar in de klem.

Natuurlijk zijn er goede voorbeelden en procedures, evenals bestuurders en ambtenaren die vanuit een scherpe visie daadkrachtig te werk gaan. Maar deze website is er niet voor politiek correcte feestjes. Uit slechte ervaringen kan veel geleerd worden. Helaas trekt men uit problemen niet altijd de juiste conclusies. Enkele jaren geleden waren alle betrokken partijen in Nederland het eens over de manier waarop gemeenten projectontwikkelaars kunnen selecteren. Dat werd, onder verantwoordelijkheid van de Rijksbouwmeester als bewaker van architectonische en ruimtelijke kwaliteit, vastgelegd in het Kompas bij ontwikkelingscompetities. Door gebrek aan kennis en deskundigheid bij gemeenten wordt met deze afspraken helaas vaak slordig omgegaan. Met als resultaat dat de verschillende partijen het kind met het badwater weggooien en los van elkaar met eigen handelingen komen. Zo nam de Neprom het initiatief voor de Reiswijzer (directer betrokkenheid van de markt) en maakte de BNA de Werkmap Europees aanbesteden voor opdrachtgevers (bedoeld voor de selectie van architecten). De rijksoverheid maakt het er niet makkelijker op met het besluit van een paar jaar geleden, om alle omvangrijke projecten 'innovatief' aan te besteden. Wat dat zal opleveren weet nog niemand, maar wel spraken verschillende kamerleden dit voorjaar hun zorg uit over het mogelijk prijsopdrijvend effect. Kortom, er gebeurt veel, maar het resultaat is verwarring.

Architectuur Lokaal heeft het initiatief genomen om het terrein van de aanbestedingsprocedures opnieuw begaanbaar te maken. De aanpak van aanbestedingen zou recht moeten doen aan de maatschappelijk wenselijke inbreng van overheden, marktpartijen én ontwerpers. Uiteraard is van belang, dat daarbij afstemming met de Rijksbouwmeester en alle belanghebbende partijen wordt bereikt. Wanneer dat lukt is er weer een goede reden voor een feestelijke bijeenkomst, die aansluit op de dagelijkse werkelijkheid.