

Hilde Blank is directeur bij BVR adviseurs, Bureau voor Ruimtelijke Ontwikkeling te Rotterdam. Zij studeerde Stedenbouw aan de TU Delft. Na haar studie werkte zij enige jaren voor de gemeenten Delft en Eindhoven. In de periode 2001 tot 2004 verbleef Hilde in Silicon Valley (USA).

De arena waarin ruimtelijke kwaliteit vorm krijgt, staat niet meer onder regie van de overheid. Het essay van stedenbouwkundig procesmanager Hilde Blank maakt duidelijk hoe een geprofessionaliseerde regie op het proces zich tussen de verschillende belanghebbende partijen kan opstellen. Ze legt daarbij het primaat van de publieke ruimte expliciet bij de overheid, maar laat zien hoe de overheid invulling aan haar verantwoordelijkheid kan geven door onderbouwd en weldoordacht de samenwerking met private partijen aan te gaan. Ze schetst het palet van mogelijke mengverhoudingen in de publiek-private samenwerking; van de voorzichtige Nederlandse vormen tot verstrekkende Amerikaanse voorbeelden, waarin privatisering van publieke ruimte de noodzakelijke hefboom levert om gezamenlijke investeringen in achterstandsgebieden te organiseren. Hoe verbindt publieke verantwoordelijkheid zich met de openbare ruimte als onderneming?

Hilde Blank

Openbare ruimte als onderneming

■ Proloog

Dit essay moet gelezen worden als een warm pleidooi voor weldoordachte publiek-private samenwerking voor die gebieden waar vastgoedontwikkeling en openbare ruimte gebaat zijn bij een directe relatie. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar bij gewone bouwplannen maakt de openbare ruimte vaak geen integraal onderdeel uit van de vastgoedontwikkeling. Dat is ingebed in de Nederlandse bouwpraktijk. Daar waar de openbare ruimte en de vastgoedontwikkeling niet in één hand tot stand worden gebracht, voegt de openbare ruimte weinig of niets toe aan de betekenis van het gebouw of de plek. Soms is de openbare ruimte zo betekenisloos ingericht dat zij bijdraagt aan een sfeer van verloedering en verval. Dat werkt in de hand dat bewoners en bezoekers zich niet verantwoordelijk voelen voor een opgeruimde en gezonde stad en ze de verloedering nog een handje helpen door van alles op straat te gooien. Men voelt dan kennelijk geen betrokkenheid bij de eigen buitenruimte en vindt dat de overheid er is om de stad schoon te houden.

De lokale overheid blijkt zelf ook niet de belangrijkste hoeder van de kwaliteit van de openbare ruimte te zijn. Vaak worden er, zonder enige samenhang, door de tijd heen veel extra's toegevoegd, zoals verkeersborden, paaltjes en meubilair, terwijl overbodige of verouderde elementen niet worden opgeruimd. Verschillende afdelingen en diensten hebben zeggenschap over de inrichting van de openbare ruimte. Vaak betreft dit deelbelangen of deelaspecten zoals verlichting, verkeer, veiligheid, afval. Maar de vraag is: wie voert de regie? Wie bepaakt de integrale kwaliteit? Bepaalt de stedenbouwkundige de inrichting van de openbare ruimte of de planeconoom of degene die uiteindelijk zorg draagt voor het beheer en onderhoud?

Toch staat het belang van de kwaliteit van de openbare ruimte hoog op de politieke en maatschappelijke agenda. Het bepaalt mede de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, zorgt voor de binding van bewoners en gebruikers aan een plek in de stad en functioneert als kwaliteitsimpuls voor stedelijke ontwikkelingen. Barcelona heeft sinds de jaren tachtig bewezen hoe de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte als vliegwieltje is in te zetten voor de waardevermeerdering van het

bestaand stedelijk gebied, waardoor binnenstedelijke herstructurering mogelijk werd gemaakt. In Nederland erkennen private partijen steeds meer het belang van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de buitenruimte. Het is een uiting van vertrouwen en geloof in de ontwikkelingskansen van een gebied en is een middel om waarde te creëren.

Naast de gebruikers en de lokale overheid komt daarmee een derde partij aan tafel die betrokkenheid zoekt bij de inrichting van de openbare ruimte: de private partijen. Daarbij kan grofweg onderscheid gemaakt worden tussen ontwikkelaars, ontwikkelaars/bouwers, ontwikkelaars/beleggers en corporaties. Vooral beleggers en corporaties zijn van nature eerder bereid te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte, omdat zij een langetermijnbelang hebben.

Bij ontwikkeling, aanleg, beheer en gebruik van de openbare ruimte zijn veel belangen en betrokkenheid gemoeid, van heel concreet in investering en regelgeving tot heel informeel in de betrokkenheid van bewoners en gebruikers. Het risico daarvan is reëel en zichtbaar: de openbare ruimte dreigt het domein van iedereen te worden, en daardoor van niemand. De vraag die hier voorligt, is hoe de integrale kwaliteit in een steeds complexer wordend speelveld van de planontwikkeling kan worden gewaarborgd.

Dit essay is gebaseerd op mijn praktijkervaring in de rol van stedenbouwkundig adviseur, zowel in de Nederlandse als de Amerikaanse context, waar de openbare ruimte veel sterker object is van privaat ondernemerschap. Het gaat in mijn praktijk veelal om gebiedsgerichte opgaven, waarbij vele belangen spelen en diverse partijen betrokken zijn. In toenemende mate word ik gevraagd als intermediair tussen publieke en private partijen; in zulke opdrachten probeer ik, met respect voor de verschillende belangen, een gebied in beweging te krijgen waarbij de ruimtelijke kwaliteit vooropstaat. Daarbij zoek ik een onafhankelijke positie van mijn opdrachtgever: juist in opdracht van private partijen blijkt het dikwijls nodig om de publieke belangen een sterkere stem te geven. Het gaat altijd om maatwerk en er is geen toverformule voor aan te geven. Een paar basisregels zijn wel te formuleren, zoals het bezien van de opgave in een grotere ruimtelijke context, het doorgronden van de loop van het spel door in de huid van de ver-

schillende partijen te kruipen, het bepalen van de gemeenschappelijke ambitie op basis van ruimtelijk-programmatische verkenningen, het op voorhand nadenken over een mogelijke realisatiestrategie en, zeer belangrijk, het zorgen voor een goede sfeer, vertrouwen en enthousiasme, zodat het een project van iedereen wordt en er positieve energie ontstaat.

Met die ervaring als vertrekpunt wil ik in dit essay eerst laten zien welke institutionele barrières het ontstaan van ruimtelijke kwaliteit in de weg kunnen staan, ook als de intenties van alle partijen goed zijn. Vervolgens bekijk ik hoe betrokken partijen samen een speelveld scheppen waarin ruimtelijke kwaliteit wél kan ontstaan. Onafhankelijk van de gekozen vorm wil ik bepleiten dat de gemeentelijke overheid daarin de regie voert. En goede regie kan ook betekenen: volledig de ruimte voor de markt, als daarmee een gedeelde ambitie gerealiseerd kan worden.

Kwaliteit als opgave

Ondanks de wens en wil van partijen om gezamenlijk aan een goede kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte te werken, wordt dit in de praktijk moeilijk gemaakt door de veelheid aan inrichtingseisen, de beperkte financiële mogelijkheden en de Nederlandse mentaliteit en cultuur.

Overdadige normering

De inrichting van de openbare ruimte staat onder druk door toenemende eisen aan de inrichting, eisen op gebied van duurzaamheid, de wateropgave, normen voor geluidsoverlast, belasting van wegen, de fijnstofproblematiek, de ondergrondse infrastructuur. En dat is nog maar het topje van de ijsberg. Veel gemeenten werken met een standaard inrichtingsniveau voor de openbare ruimte; daaraan voldoen betekent dat er weinig financiële ruimte overblijft voor de extra beheerkosten die speciale ruimten kunnen vragen. Vanuit de optiek van het beheer en onderhoud worden steeds zwaardere eisen gesteld: alles moet onderhoudsvriendelijk en vandalismebestendig zijn. Door de eisen die aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld wordt het bijna onmogelijk om een re-

latie te leggen met de vastgoedontwikkeling, met het programma, of met het gebruik van de ruimte. Het gevolg is dat het onmogelijk wordt om gebieden te maken met een sterke identiteit of sfeer. De standaardisatie van de openbare ruimte ontnemt een deel van de creatieve mogelijkheden om in gebieden meer variatie te maken. Dit is een serieus dilemma: aan de ene kant biedt standaardisatie een basiskwaliteit, maar aan de andere kant dreigt er nivellering, waardoor gebieden of steden steeds meer op elkaar gaan lijken. Het is hard nodig om normen niet te zien als doel op zich, maar als middel om de functionaliteit van de openbare ruimte te waarborgen.

Ontoereikende budgetten

Hoewel een afgestemde en zorgvuldig ingerichte openbare ruimte niet per definitie duur hoeft te zijn, blijkt in de praktijk de financiering van de openbare ruimte een probleem. In het bestaand stedelijk gebied betekent een nieuwe ontwikkeling vaak een herstructurering of transformatie van een bestaand stuk stad, wat per definitie financieel een moeilijke opgave is. Bestaande panden moeten worden aangekocht, en opgeruimd of verbouwd. Vaak gaat dat samen met hoge verwervingskosten en dure saneringen. De grondexploitatie van een nieuwe ontwikkeling is nauwelijks tot nul te brengen en vaak is een nieuwe ontwikkeling afhankelijk van verschillende subsidiepotjes. Om een gewenste ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt er beknipt op de budgetten voor de inrichting van de openbare ruimte, en worden er minimale budgetten gereserveerd voor het beheer en het onderhoud. Het gevolg is dat de openbare ruimte minimaal wordt ingericht. Dit kan de beleving van het nieuwe gebied negatief beïnvloeden en daarmee de waarde van het gebied, de waarde van het vastgoed, en het tempo waarmee de nieuwe ontwikkelingen kunnen worden afgezet in de markt. Private partijen zien het belang van goed ingerichte openbare ruimte steeds vaker in. Het heeft een directe relatie met de waardeverhoging van de grond en daarmee van de vastgoedontwikkeling. Hier ligt een kans om de openbare ruimte een economische waarde te geven, waardoor partijen bereid zijn hierin te investeren.

Gelijkheidsdenken en nivellering

Het creëren van waarde van de grond kan een belangrijke hefboom zijn om meer te kunnen investeren in de openbare ruimte. Hoe groter de waardestijging, hoe groter de financiële ruimte. Die waardestijging is het grootst wanneer een gebied eerst flink is verpauperd, voordat er opnieuw in geïnvesteerd wordt. In Amerika is dat een gangbare methode: nieuwe gebiedsontwikkelingen vinden plaats pal naast gebieden die op hun retour zijn. De aanname daarbij is dat vitale ondernemers hun weg wel weten te vinden, en dat er na een periode van verwaarlozing en waardedaling vanzelf een impuls vanuit de omgeving zal komen, omdat het weer loont te investeren in dit gebied. Deze cycli van verkommering en revitalisering zijn in Nederland ondenkbaar, omdat we een maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben voor verpauperde en kansarme gebieden. De waardecreatie is daardoor nooit extreem hoog, waardoor extra kwaliteitsimpuls uitblijft of sterk afhankelijk is van overheids subsidies. Ook het Nederlandse belastingstelsel kent slechts een beperkt aantal mechanismen waarmee de belastingopbrengsten door waardestijgingen in een gebied zelf weer geïnvesteerd worden.

Posities

De genoemde belemmeringen om te komen tot een integrale kwaliteit van de openbare ruimte zal iedereen herkennen. Toch zijn er verschillende opties aan te geven hoe met deze belemmeringen om te gaan. Belangrijk is dat duidelijk is welke rollen de betrokkenen kunnen hebben bij de verschillende opgaven die spelen. Dit is maatwerk en zal per situatie moeten worden bepaald, het liefst gezamenlijk door belanghebbende partijen.

Voor mij staat de verantwoordelijkheid die de gemeentelijke overheid heeft voor de stad voorop. Zij dient het maatschappelijke belang en voert de regie over de nieuwe ontwikkelingen die op de stad afkomen. De openbare ruimte maakt onderdeel uit van een grotere structuur en dient meer doelen dan sec de aanliggende vastgoedontwikkeling. De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie, en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, en heeft

daardoor het primaat van de inrichting.

Met de inrichting van de openbare ruimte kan een gemeente de stad of onderdelen van de stad een eigen identiteit geven, en daarmee een belangrijke stimulans geven aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Doordat de openbare ruimte eigendom is van de overheid kan de gemeente bij private partijen, die iets willen in de stad, afdwingen dat zij een bijdrage leveren aan maatschappelijke doelstellingen. De overheid is in de positie regie te voeren over de openbare ruimte en daarmee de integrale ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Zij zorgt voor continuïteit, samenhang en kan andere partijen dwingen om verder te kijken dan de locatie- of projectontwikkeling.

Hoewel dit een duidelijke taak is voor de lokale overheid, zie ik dat in de praktijk de zorg voor de openbare ruimte te wensen overlaat. Gemeenten zijn niet altijd in staat om vanuit bovenstaande invalshoek naar zichzelf te kijken. Zij beseffen te weinig dat zij de inzet van het onderhandelingspel met private partijen moeten bepalen, en zijn vaak geen gelijkwaardige partij in de onderhandelingen over de stedelijke ontwikkelingen. Soms is dat omdat zij de expertise niet in huis hebben, soms omdat er bestuurlijk geen prioriteit aan wordt gegeven. Het is zaak die onderhandelingspositie niet te snel op te geven. Alleen als de overheid het echt als een weloverwogen keuze ziet om de samenwerking met private partijen in meerdere of mindere mate te zoeken geeft ze invulling aan haar publieke verantwoordelijkheid. Hoe verschillend dat kan uitpakken blijkt uit de volgende posities die overheid en markt ten opzichte van elkaar kunnen innemen, elk met een specifiek doel en specifieke motieven.

Openbare ruimte tijdelijk onderdeel van een private ontwikkeling

Er zijn verschillende praktijkvoorbeelden waarbij tijdens de planontwikkeling de private partij de openbare ruimte aanlegt volgens eisen die door de lokale overheid zijn meegegeven. Tijdens de planontwikkeling en de bouw staat de gemeente op afstand. Na oplevering van het bouwproject draagt de bouwer/ontwikkelaar de openbare ruimte weer over aan de gemeentelijke overheid. In een dergelijke constructie zijn de openbare ruimte en de vastgoedontwikkeling tijdelijk in één

hand, wat de kwaliteit van de inrichting en de samenhang tussen de gebouwen en de openbare ruimte zeker ten goede komt. Een voorbeeld van een dergelijke afspraak tussen publiek en privaat is het woon- en werkgebied Mortiere in Middelburg, waar een consortium de gehele planontwikkeling en uitvoering verzorgt. Na oplevering neemt de gemeente het onderhoud en beheer van de openbare ruimte weer over van het ontwikkelende consortium. Door deze aanpak ontstaat er een nieuw woonconcept waarbij niet alleen woningen worden gebouwd, maar een directe relatie wordt gelegd met het landschap en recreatieve voorzieningen.

Openbare ruimte als integraal onderdeel van een totaalontwikkeling

Verder dan deze tijdelijke privatisering van de openbare ruimte gaat de wijk De Bras in Ypenburg (Den Haag). Voor de wijk is een masterplan gemaakt met duidelijke kwaliteitseisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Vervolgens is er een ontwikkelcompetitie geweest waarbij een consortium verantwoordelijk was voor het stedenbouwkundig plan, onder supervisie van het bureau Palmboom & Van den Bout. In deze wijk is geprobeerd om door een duidelijke landschappelijke hoofdstructuur en inrichtingsprincipes van de openbare ruimte het gebied een dorpse en intieme sfeer te geven. De waterstructuur, de wijze van beplanting, de variatie in privé- en openbare waterkanten, de smalle profielen van de straten en de variatie in parkeeroplossingen geven het gebied een intieme sfeer en het gevoel van directe verbondenheid met het buitenleven. Vooral de wijze waarop met het parkeren is omgegaan, soms op eigen terrein en soms geclusterd in parkeerkoffers, ondersteunt in hoge mate het karakter van de wijk. De openbare ruimte is de drager voor de nieuwe woonwijk. Het samenspel tussen de openbare ruimte en de woningen zorgt voor een totaalbeleving waarbij privétuinen soms onderdeel zijn van de openbareruimtebeleving.

Ook in Rotterdam zijn er voorbeelden hoe de openbare ruimte in samenhang met het vastgoed wordt ontwikkeld. Vaak zijn dit duidelijk begrensde gebieden waar vooraf een gemeenschappelijke ambitie is geformuleerd en vastgelegd. De Kop van Zuid, de Koopgoot, maar ook een wijk als Prinsenland zijn aansprekende voorbeelden.

Openbare ruimte als onderdeel van het private domein

In de Nederlandse context blijft het bij die vormen, waarin uiteindelijk de openbare ruimte het eigendom blijft van de overheid. In het buitenland zijn voorbeelden te vinden waarbij de openbare ruimte onttrokken wordt aan het publieke domein, terwijl het wel openbaar toegankelijk is. Als voorbeeld noem ik Santana Row, een gebied in San Jose (Californië).

Santana Row is een winkel- en woongebied in San Jose op een oorspronkelijk sterk verouderd, laagwaardig winkelgebied. De grond is gekocht door een *investment group*, Federal Realty Investment Trust (FRIT). Het gebied is zeventien hectare groot en kent een programma met 70.000 m² retail, 1.200 luxe huurwoningen, hotel, parkeren, pleinen en buitenentertainment. Het hele programma wordt ondersteund door een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte met verschillende kiosken, straatmeubilair en kunst overgebracht uit verschillende delen van Zuid-Europa. De hele programmering is door FRIT zorgvuldig uitgezocht en wordt bewaakt door een speciale retailcommissie.

Het uitgangspunt voor het gehele project is variatie. Elke stap brengt je in een andere omgeving. Dit is terug te vinden in de wijze waarop de kunst is toegepast en in de manier waarop geen enkel bouwblok hetzelfde lijkt. Zelfs de straatverlichting aan de ene kant van de straat is anders dan die aan de overkant. Het uiteindelijke resultaat is ontstaan vanuit een intensieve samenwerking tussen alle ontwerpers en uitvoerders. Individuele wensen of voorkeuren zijn ondergeschikt gemaakt aan het totaalplan.

Het gebied werd pas geopend toen de inrichting van de openbare ruimte en het programma voor een groot deel gereed waren. In de openbare ruimte zijn volwassen bomen geplaatst, waardoor het gebied direct een zeer aangename sfeer kent. Volgens FRIT is dit essentieel voor het slagen van het project, omdat iedere bezoeker zodanig onder de indruk raakt van het gebied dat men zeker weer terugkomt.

De openbare ruimte is niet teruggegeven aan de gemeente, maar FRIT maakt wel betaald gebruik van de gemeentelijke diensten, zoals vuilophaal, beveiliging, brandweer et cetera.

Santana Row toont aan dat er veel meer geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte door private partijen wanneer de

private partij zeggenschap heeft over de openbare ruimte en wanneer de overheid op afstand blijft. De zekerheid dat er tempo gemaakt kan worden en het bouwproces niet wordt vertraagd door planologische procedures zorgt ervoor dat de private partij veel meer risico's durft te nemen en in het gebied fors kan voorinvesteren. FRIT speelt in Santana Row de rol van vastgoedbelegger, die zich richt op het realiseren van beleggingsproducten. De waardestijging van het gebied komt daardoor ten goede aan de investeerder, en op een gegeven moment kan FRIT het bezit verkopen aan een derde en op die manier extra winst genereren.

Santana Row is een voorbeeld van wat er gebeurt wanneer de openbare ruimte compleet onderdeel wordt van de private ontwikkeling. De waardevermeerdering van het gebied, en daarmee van het vastgoed, is hier volledig afhankelijk van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. De investeerdersgroep kan ook veel meer investeren in de openbare ruimte, omdat zij dit direct afzet tegen de toekomstige waarde van het vastgoed. Er is hier sprake van een koppeling van de grondexploitatie en de vastgoedontwikkeling, iets wat in Nederland niet gebruikelijk is.

Openbare ruimte als onderneming

De staat Californië heeft een speciale wet aangenomen waarmee voor achterstandsgebieden *redevelopment agencies* kunnen worden opgericht. Een *redevelopment agency* assisteert de lokale overheid bij het revitaliseren van de stad door nieuwe ontwikkelingen te stimuleren, werkgelegenheid te creëren en de samenwerking tussen lokale overheden en private partijen te organiseren.

Simpel gezegd komt de belastingsofbrengst door de waardestijging van het onroerend goed geheel ten goede aan het gebied zelf. Op basis van dat vooruitzicht kunnen leningen bij banken en andere financiers worden gesloten om de ontwikkeling te betalen; zonder een dergelijke maatregel worden leningen voor dit soort gebieden niet verstrekt. Voor een gebied dat voor minimaal 50% te kampen heeft met ongunstige fysieke of economische omstandigheden kan een *redevelopment agency* worden opgezet. Het *redevelopment agency* maakt een plan voor het gebied, bestaande uit een ruimtelijke visie en econo-

mische en sociale doelstellingen. Die sociale doelstellingen vertalen zich bijvoorbeeld in de verplichting die wordt opgenomen bij de gunning van opdrachten. Zo krijgt een groot ontwerp bureau de verplichting om een bepaald deel van de opdracht in samenwerking met een lokaal bureau geleid door een vrouw of een allochtoon uit te voeren. Het *redevelopment agency* heeft een duidelijke aansturende rol in zowel de initiatieffase van projecten als in de uitvoeringsfase. In Californië bestaan verschillende voorbeelden van succesvolle ontwikkelingen door *redevelopment agencies*, zoals het Gaslamp Quarter in San Diego en het stadscentrum van San Jose (CA). In beide projecten is goed te zien dat de kwaliteit van de openbare ruimte een van de dragers is van de nieuwe ontwikkeling. In Nederland kennen we de afdracht aan bovenwijkse voorzieningen, maar het is niet vanzelfsprekend dat dit direct ten goede komt aan het gebied zelf. Vaak gaat het geld in de post algemene middelen en worden daaruit meerdere gemeentelijke doelen gefinancierd.

De Nota Ruimte biedt, met de introductie van gebiedsontwikkeling, kansen om hierin verandering te brengen. Een van de principes van gebiedsontwikkeling is dat het gebied centraal staat en dat publieke en private partijen in een vroeg stadium van planontwikkeling samenwerken. Er wordt een gezamenlijke ambitie afgesproken en gezamenlijk gewerkt aan een masterplan en ontwikkelingsstrategie. Interessant voorbeeld is de Binckhorst Den Haag, waarvoor een aparte gebiedsontwikkeling wordt opgericht waarbij eventuele financiële winsten direct ten goede komen aan het gebied. De Binckhorst is circa 130 hectare groot en bestaat grotendeels uit bedrijven. De ambitie is om dit gebied te transformeren tot een volwaardig stadsdeel van internationale allure. Dit wordt gezamenlijk door publieke en private partijen opgepakt in een samenwerking tussen de gemeente Den Haag, BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed.

De drie partijen hebben samen een intentieovereenkomst gesloten en proberen met verwervingen zo veel mogelijk grip te krijgen op het gebied. Er is een gezamenlijk masterplan opgesteld, waarbij de ruimtelijke ambitie, de ontwikkelingsstrategie en de programmatistische marktconcepten gelijktijdig en interactief tot stand zijn gekomen. Vanuit de gemeenschappen-

lijk gedragen ambitie en een kwalitatief hoogwaardig masterplan zijn de drie partijen voornemens een gebiedsonderneming op te richten die de realisatie ter hand neemt. Dit gebeurt vanaf het begin af aan in volledige samenwerking. Het is evident dat er langdurig commitment vereist is; de ontwikkeler-mijn bedraagt twintig tot dertig jaar. De private partijen eisen van de overheid dat zij bestand is tegen politiek-bestuurlijke veranderingen en de publieke partij verlangt van de private partijen dat zij risicodragend voorfinancieert om de ontwikkeling in gang te zetten. De kwaliteit in Nieuw Binckhorst wordt bepaald door een grootstedelijk park van zestien hectare en het zichtbaar maken en vergroten van het aanwezige water. In de voorgestelde constructie is de gebiedsonderneming verantwoordelijk voor de gehele transformatie, en is er geen onderscheid tussen publiek en privaat. Het eigendom van de grond is niet geheel in handen van de *gebiedsonderneming*; ook particulieren en bedrijven hebben delen van de grond in bezit.

Bij de start van de gebiedsonderneming in oprichting werd uitgegaan van forse verwerving door de partijen. In de praktijk blijkt het huidige gebied nog een te grote waarde te hebben, zodat de waardesprong niet voldoende groot is om de voorgestane ambities te kunnen dragen. Daarom is er nu voor gekozen om, naast het actief verwerven, andere grondeigenaren te bewegen mee te doen. De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet (Grexx-wet) bieden daarvoor een aardige stok achter de deur. Met de invoering van de wet wordt het mogelijk om zogeheten *free riders* aan te pakken: bedrijven die in een te ontwikkelen gebied een grondpositie hebben en die meeprofiten van de waardevermeerdering van het gebied. De Grexx-wet biedt de mogelijkheid om een afdracht te eisen die ten goede komt aan het gebied. Samen met de in de gebiedsonderneming vastgelegde afspraken over de herinvestering van de opbrengsten en gemeentelijke belastingen in het gebied zelf wordt het steeds aantrekkelijker te investeren in dit gebied, en is het belang van het gebied veiliggesteld, boven het belang van alle individuele partijen.

Epiloog

Bovenstaand betoog laat zien dat er kansen zijn de integrale kwaliteit van de openbare ruimte te bevorderen door de openbare ruimte te zien als een onderneming.

Het gaat mis wanneer vastgoed contextloos wordt neergezet en er geen samenhang is met de directe omgeving. Andersom gezegd gaat het mis wanneer de openbare ruimte betekenisloos wordt ingericht en niemand zich ervoor verantwoordelijk voelt. Voor corporaties en de combinatie van ontwikkelaar/belegger is het vanzelfsprekend om na te denken over vastgoedontwikkeling in combinatie met de openbare ruimte. Zij hebben een langetermijnbelang en zullen energie stoppen in het vasthouden en ontwikkelen van de waarde van een gebied. Gelukkig stellen steeds meer vastgoedontwikkelaars en ontwikkelaar/bouwers de kwaliteit van het totale gebied centraal, boven de kale vastgoedontwikkeling. Dit vraagt echter een andere houding van de overheid. De private sector is geen subsidieverstrekker en zal op een zeker moment haar rendement willen halen uit een ontwikkeling. Voorfinancieren kan, maar dan moet de overheid voldoen aan voorwaarden. Hoe hoger de voorfinanciering en het risico, hoe meer zekerheid de overheid moet bieden. Het gaat dan om aanleg van infrastructuur, inzet om subsidie binnen te halen, continuïteit van bestuur, snelheid van planologische procedures en medezeggenschap over de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit het bewaken van het algemeen belang moet de overheid zich opstellen als stevige partner. Samenwerking tussen publiek en privaat vraagt om respect voor elkaars belangen en heldere en duidelijke prestatieafspraken. Het is een voorwaarde dat er een gemeenschappelijke ambitie wordt geformuleerd en dat de toekomstige kwaliteit en waardevermeerdering van het gebied boven de individuele belangen van de partijen staan.