

# 13. Een nieuw jaar vol veranderingen

ADRIANLOS

Dit jaar van 2022 wordt voor de professionals in de ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling een jaar vol overgangen. We zijn al even bezig om de grote duurzaamheidsopgaven te incorporeren in het beleid en de gebiedsontwikkelingen. De 'wooncrisis' legt druk op ons om te bouwen voor doelgroepen in de verdrukking en om in het algemeen te versnellen. Het rijk heeft zich in het nieuwe regeerakkoord uitgesproken voor meer tempo, harder aanjagen en meer investeren en voor een grotere rol voor zichzelf. De gemeenten, waar veel van onze grondzakenprofessionals werken, krijgen in maart lokale verkiezingen en nieuwe lokale coalitieakkoorden. Laten we trouwens afspreken dat die er nog voor de zomervakantie liggen. En als kers op de taart wordt in de loop van het jaar of in ieder geval begin 2023 de Omgevingswet van kracht. We krijgen dus nogal wat op ons bord, om op te pakken of om minimaal rekening mee te houden.

En hoe gaan we daar nu op reageren? En hoe maken we hier het beste van? Ik realiseer me dat er niet één perfecte respons is. Maar niets doen is geen optie en er zijn wel allerlei verschillende oplossingen te bedenken. En gek genoeg werken de oplossingen niet allemaal met elkaar mee. Het is dus zaak met elkaar tot een goede mix te komen. Ik voel me toch vrij om hierna een paar belangrijke ingrepen aan te dragen.

## Winkel openhouden

Een woningzoekende heeft pas iets aan een woning als die opgeleverd is. Het traject om van niets tot een bewoonbare woning te komen duurt lang. Daar doen we in de hele keten vaak tien jaar over. En laten we er geen doekjes om winden: dat geldt ook voor bouwen buiten stedelijk gebied. Alle gebiedsontwikkelingen die al op weg zijn, hebben dus al een deel van die lange ontwikkeltijd gehad. Er is consensus, de specifieke vraagstukken zijn in beeld of opgelost, het bezit is verworven en de benodigde middelen zijn gereserveerd. Met deze ontwikkelingen moeten we in ieder geval verder, omdat ze des te sneller op de markt kunnen zijn. Daarvoor moeten we koers houden, middelen voor knelpunten beschikbaar stellen, aanpassen waar echt nodig en goed anticiperen op alle veranderingen die we dit jaar gaan meemaken. Zo houden we de winkel open.

## Nieuwe ambities inbouwen

De gebiedsontwikkelingsprojecten varen wel bij continuïteit, zagen we zojuist. Maar de projecten zijn ook de plek waar ambities in het echt waargemaakt kunnen worden.

Al die nieuwe ambities vertalen we in beleid maar worden vaak pas gerealiseerd in de ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling. Dat geeft de projecten draagvlak en zelfs populariteit. En het geeft de projecten toekomstwaarde. Het heeft niet veel zin om nu nog nieuwe gebieden of infrastructuur aan te leggen zonder aandacht te hebben voor belangrijke zaken als energiebesparing, klimaatadaptatie en inclusiviteit. Er is overal sociale huur en betaalbare koop en huur nodig. Dat kunnen we niet alleen aan de steden overlaten. In alle ontwikkelingen zullen we dus de balans moeten zoeken tussen snelheid houden en ambities meenemen. Dat wordt een belangrijk gesprek met de nieuwe colleges die (zoals we zojuist afspraken) nog voor de zomer aantreden.

## De Omgevingswet benutten

Er zijn hoge verwachtingen geschapen van de Omgevingswet: eenvoudiger, sneller, vindbaarder, gedigitaliseerd, meer participatie, een betere leefomgeving, meer lokale afwegingsruimte én meer ruimte voor initiatief. Het is wel de vraag of de beelden die we daarbij hebben opgeroepen allemaal even reëel zijn. En toch gaan er een paar belangrijke zaken gebeuren waar de samenleving groot voordeel bij kan hebben. We worden als overheid gedwongen om van abstract naar detail al onze beleidsuitspraken en regels in samenhang te formuleren en kenbaar te maken. We kunnen beter werken met kaders vooraf, waarbinnen we ontwikkelingen mogelijk maken. We kunnen onze werkprocessen herontwerpen waardoor we tot een betere onderlinge taakverdeling komen, transparanter kunnen zijn over

waar een ontwikkeling staat en wellicht zelf meer tempo kunnen maken.

## Reëler zijn over participatie

Er wordt veel verwacht van participatie. Maar het wordt soms pijnlijk duidelijk dat meer participatie niet altijd tot meer draagvlak leidt. We moeten de participatie toespitsen op wat er ook echt voorligt. Als de gemeenteraad in de kaders heeft besloten dat we gaan verstedelijken of verduurzamen, dan verspillen we veel tijd en energie als dat eindeloos ter discussie mag blijven staan. We mogen onder de Omgevingswet van initiatiefnemers vragen participatie vorm te geven alvorens een plan in te dienen. Het is wellicht te veel om van initiatiefnemers te eisen dat hun participatie per definitie tot draagvlak leidt. Met vastgestelde kaders zouden we het alleen nog maar hoeven te hebben over hoe we dat het beste inpassen op de plek die daarvoor is aangewezen. Dat geeft soms gefronste wenkbrauwen, maar als we eerlijk zijn over betere integrale afwegingen en kaders vooraf en serieus tempo willen maken, dan moeten we duidelijker zijn. Dat gaat serieus helpen in eenvoud, snelheid en transparantie. En het gaat flink schelen in de plankosten en tijdrovende inzet van onze professionals (in de hele keten).

## Werken aan nieuw talent

We hebben als werkgevers een groot probleem met het vinden van professionals. Die zijn schaarser geworden na de langdurige crisis van 2008 en verder en nu alles aantrekt moeten we de uitgestelde vraag alsnog invullen. De oplossing is niet om steeds harder te werken of steeds meer te betalen voor professionals. We zullen echt moeten zorgen voor nieuwe toestroom. Ons vakgebied moet op de kaart. We moeten gelegenheid geven aan stagiairs, schoolverlaters en omscholers. Laten we mensen vertellen hoe uitdagend, lonend en inspirerend het is om bij te dragen aan de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland: complex, relevant, concreet, innovatief.

## Werken aan de lange termijn

Ik heb weleens het beeld dat onze ruimtelijke sector bij uitstek de sector van de varkenscyclus is. Als we ons focussen op het tempo en de ontwikkelingen, op het wegnemen

van knelpunten van vandaag dan moeten we niet vergeten verder te kijken. We moeten bepalen waar de gebiedsontwikkelingen van de toekomst het beste kunnen komen. Investeren in een duurzaam mobiliteitssysteem vergt zo mogelijk nog meer tijd. Hiervoor moeten we tijdig programmeren, afspraken maken en liefst ontwikkelstrategieën bepalen waarmee delen van ambities sneller ter hand genomen kunnen worden.

## Inzet van het rijk

De rijksoverheid gaat een actievere rol nemen in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dan is aanjagen, lostrekken, bijplussen een mogelijke insteek en dat kan helpen om bestaande ontwikkelingen op gang te houden en snelheid te geven. Maar we kijken ook naar de rijksoverheid voor de lange termijn en de werking van het hele stelsel. Daar heeft het rijk bij uitstek een rol. Er is een ruimtelijke koers nodig die consistent is. De bekostiging van de ruimtelijke ontwikkeling moet ook op lange termijn betrouwbaar zijn. Gemeenten hebben niet alleen subsidies nodig maar ook simpelweg voldoende algemene uitkering om hun taken uit te voeren. En het rijk kan ons samen met de onderwijssector helpen om voldoende goede vakmensen te helpen opleiden.

## Conclusie

Hoe dan ook wordt 2022 een spannend en uitdagend jaar. Er gaat veel op de grondzakenprofessional afkomen. Jullie zijn vast al bezig met jullie eigen mix van slimme interventies. Misschien zitten daar heel andere acties en ideeën bij. Daar ben ik wel benieuwd naar. Laat het weten via [info@vvg.nl](mailto:info@vvg.nl) of deel het op één van onze bijeenkomsten. Laten we veel van elkaar leren dit jaar.



### Over de auteur



Drs. A.A. (Adrian) Los  
Directeur Stedelijke Ontwikkeling bij de Gemeente Leiden en voorzitter Vereniging van Grondbedrijven.

### Gelijke kansen bij gronduitgifte

Op onze website ([www.vvg.nl](http://www.vvg.nl)) kunt u veel informatie vinden over het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. Naast diverse Q&A's en webinars die u terug kunt kijken, kunt u de beantwoording van de kamervragen door minister Hugo de Jonge lezen, alsook de factsheet met vragen en antwoorden van het Ministerie van BZK. Verder is Arjan Bregman ingegaan op de nadere vragen die door gemeenten zijn gesteld tijdens zijn bespreking van het arrest op 7 december 2021.

### Save the dates:

22/6/22: Voorjaarscongres in Almere

2/11/22: Najaarscongres in Ede