

VIER INVALSHOEKEN VOOR MAATSCHAPPELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING



1. STUREN OP MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

“Gebiedsstrategieën moeten veel meer dan nu het geval is beoordeeld en gehonoreerd worden op basis van de te boeken maatschappelijke meerwaarde.”

- A Gebiedsaanpak en -ambities in een bredere context van regio, stad, wijk en buurt plaatsen ('dansje door de schalen').
- B Kortsluiten en naar gebiedsaanpak vertalen van pogingen vanuit verschillende sectoren om te sturen op maatschappelijke meerwaarde. Denk hierbij aan sociale impactbonds, circulaire economie, cultuurbeleid, Utrecht fietsstad, enzovoorts.
- C Financiële exploitatiemodellen niet leidend maar ondersteunend laten zijn.
- D Grond en maatschappelijk vastgoed primair benaderen als maatschappelijk kapitaal en secundair als marktgoederen.

2. STEDENBOUWKUNDIGE KADERS ALS MAATSCHAPPELIJK PROCES

“De kaders voor gebiedsontwikkeling moeten meer zijn dan de uitkomst van onderhandeling tussen gemeente en ontwikkelaar; betrek de samenleving daar rechtstreeks bij en nodig uit om mee te sturen.”

- A Doorbreken van een cultuur van reactieve inspraak/participatie en vol inzetten op co-creatie en 'samen stadmaken' (voorbeeld de participatieladder).
- B Durven organiseren van een constructieve botsing tussen verschillende belangen; grondeigenaren, stadsbewoners, omwonenden, ondernemers, belangengroepen enzovoorts, zo vroeg mogelijk in processen.
- C Een rijke infrastructuur aan maatschappelijke platforms zoals stadslabs, regelarena's, gebiedsateliers en pleinenaanpak.
- D Uitgaan van de filosofie van bewegende kaders waarin de voortgang van het gebiedsproces/dialogo kan leiden tot aanpassing van kaders.

3. EINDGEBRUIKERS EN PIONIERS VOORIN DE ONTWIKKELKETEN

“Deze tijd vraagt om een ontwikkelmodel waar de optelsom van vele kleine initiatieven tot ontwikkelkracht leidt en waarin eindgebruikers mede in een ontwikkelende positie worden gebracht.”

- A De verleiding als overheid weerstaan om gebiedsontwikkeling in te handen te leggen beperkt aantal grote partijen.
- B Aan ontwikkelaars de eis stellen dat ze zich lokaal en langdurig verbinden en samenwerken met lokale initiatiefnemers en bewoners.
- C Exploitatie en beheer in fase van ontwikkelen en ontwerp integreren. Denk hierbij aan plintstrategie, beheer openbare ruimte en eindgebruiker als ontwikkelaar.
- D Een goede ondersteuningsinfrastructuur bieden. Denk aan meedenkloket, mensenmakelaars, flexibele kaders, gebiedsatelier, toegang tot fondsen, right to challenge enzovoorts.
- E Verdien- en exploitatiemodellen waarin initiatiefnemers profiteren van de mede door henzelf gerealiseerde waardeontwikkeling; ‘de tijdelijkheid voorbij’.

4. GELEIDELIJKE EN ORGANISCHE WAARDECREATIE ALS GEBIEDSSTRATEGIE

“Een strategie van grootschalige gebiedsprogrammering maakt de drempel voor een maatschappelijk ontwikkelproces te hoog en de afstand tussen grote instituties/marktpartijen en de burgers/initiatiefnemers te groot. Dat moet en kan anders.”

- A Een ontspannen blik op de ontwikkeling van stad en gebieden en dus de verleiding weerstaan om ambities te gaan stapelen tot topzware gebiedsopgaven.
- B Vertrouwen in een proces waarbij op basis van experimenten, al doende leren en zwaan kleef aan gebieden sterk aan kwaliteit en aantrekkingskracht gaan winnen.
- C Sturen via kleine ingrepen met een menselijke maat en een groot uitstralingseffect, ook wel acupuncture genoemd.
- D Afstappen van gebiedsexploitatiemodellen die alleen te realiseren zijn met grote investeringen, omvangrijke leningen en zware exploitatielasten.