

31-01-2024

Interview Friso de Zeeuw

Steeds grotere ruimteclaims; steeds meer tegengestelde belangen

Door Wabe van Enk



Veel vastgoedpartijen zijn sceptisch over de erfenis van de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, Hugo de Jonge, maar weinigen kunnen de vinger leggen op zijn beleidskeuzen.

Zij ageren tegen maatregelen die niet door hem zijn genomen, maar door collega's bij Financiën, Infrastructuur en Waterstaat, Economische Zaken of Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Binnenlandse Zaken BZK.

Zij kennen het Haagse doolhof niet met 12 ministeries, waarvan er vijf betrekking hebben op bouw & vastgoed, maar geen één met het adres Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dat ministerie is namelijk ondergebracht bij BZK.

Daarom toog PropertyNL naar het pittoreske Monnickendam, de zetel van ontwikkelingsgoeroe en emeritus professor gebiedsontwikkeling, Friso de

Zeeuw, voor het ontwarren van de ruimtelijke puzzel. Friso: 'Het is eigenlijk niet juist om over een puzzel te spreken. Een puzzel veronderstelt een behendigheid om de stukjes op de juiste plaats te krijgen. Bij ruimtelijk beleid zijn er veel te veel stukjes voor de puzzel.'

Volgens Friso is de discussie over de 'stukjes' ruimte nog nooit zo hevig geweest als nu. 'Wonen, energie, water, mobiliteit, landbouw en stikstof strijden om voorrang. Ook in dat opzicht klopt de vergelijking met een puzzel niet. Het gaat niet om een relaxed, rationeel werkje op zondagmiddag. Het gaat om een harde strijd van belangen en opvattingen die wordt beslecht met pijnlijke politieke keuzes, maar soms ook met mooie functiecombinaties '

Friso is de uitvinder van het 'rompertje' – een scherp model dat – op basis van een ruimtelijk-economische analyse – aangeeft waar in Nederland perceptief bestaat op grootschalige gebieds- en vastgoedontwikkelingen. Het rompertje omvat de Randstad met een ruime zone daaromheen, die loopt van Alkmaar, via Zwolle, Arnhem-Nijmegen, de Brabantse steden naar de Drechtsteden.

Het onderzoek vestigingsplaatsen PropertyNL op basis van onder meer WOZ-waarde commercieel vastgoed, vastgoedtransacties, woningprijzen en arbeidspotentieel, bevestigt dat bijna alle grote groeiers zich binnen het gebied van het 'rompertje' bevinden. Een keuze voor het rompertje heeft ook consequenties voor alles dat buiten het rompertje valt: Zeeland, Limburg, oost-Gelderland, oost-Overijssel (met uitzondering van Twente) en de drie noordelijke provincies.

'Die keuze is door Hugo de Jonge uit de weg gegaan. Hij schrijft een politiek vaag verhaal over 'elke regio telt'. Hij zegt de economische groei -en in het kielzog daarvan de woningbouw - over het hele land te willen spreiden. Dat veronderstelt dat 'het beleid' de economie kan sturen. En dat wil hij doen met de aanleg van nieuwe infrastructuur waarvoor hij nog geen euro aan bekostiging weet te reserveren. Met uitzondering van een beginnetje van 3 miljard euro voor de Lelylijn, met een totaal financieel plaatje van 10 tot 12 miljard euro.'

'En dan is het ook nog de vraag hoe zo'n nieuwe verbinding gaat werken. We kennen het 'Westerschelde-tunnel-effect'. Bedrijven en instellingen die een vestiging in Zeeuws-Vlaanderen hadden, kunnen dat gebied nu van elders makkelijker bedienen en heffen hun vestiging in Zeeuws-Vlaanderen op. Zorginstellingen hebben dat bijvoorbeeld gedaan.'

De Zeeuw waarschuwde al eerder dat de Lelylijn uitgaat van 220.000 woningen als dekking, terwijl 75.000 realistisch is.

In de zogenoemde Contourennotitie van De Jonge (zie kader) krijgen grote en kleine steden buiten het rompertje extra kansen?

‘Nee, zij krijgen met de beleidsinzet van Hugo de Jonge geen extra kansen maar een imaginair brok vlees toegeworpen. Buiten het rompertje hebben eigenlijk alleen Groningen en Twente een bovengemiddelde groeipotentie, maar dat was al zo.’

‘We gaan het zien in de concept Nota Ruimte die naar verwachting in mei komt. Even een zijlijn die ik toch wil noemen: we kunnen in die Nota in ieder geval een ‘afwegingskader water en bodem’ en een ‘maatlat’ voor water, bodem en groen verwachten. Gebiedsontwikkelingen moeten aan een rits nieuwe voorwaarden voldoen, zoals klimaatadaptatie, wateroverlastbestendigheid, bodem, groen, biodiversiteit en mobiliteit. De sectorale beleidsproductie gaat gewoon door.

‘De vraag is natuurlijk of er echt een samenhangende visie komt of een ongedisciplineerde stapeling van departementale, sectorale eisen en wensen. Daar komt bij dat de rijksoverheid zegt weer ‘regie’ te willen voeren maar zelf op essentiële onderdelen niet levert. Denk bijvoorbeeld aan de netwerkcongestie waardoor bedrijven en nieuwe woningen geen elektriciteitsaansluiting meer kunnen krijgen. Ik noem dat publiek mismanagement. Hetzelfde geldt voor het uitblijven van een helder perspectief voor het landelijk gebied.’

Wat moeten we dan? Terug naar het beleid van ‘gebundelde deconcentratie’ uit de vorige eeuw? Het Rijk maakte toen werk van spreidingsbeleid met ambtenarenpensioenen in Limburg en KPN in Groningen. Inmiddels zijn al die afgedwongen verhuizingen weer teruggedraaid en zijn de diensten weer terug in de Randstad.

‘Je moet blijven kijken naar de werkelijke ontwikkelingen. Ruim 35 jaar is het beleid gedomineerd door ‘maak het sterke sterker.’ Maar niemand in de Haagse beleidstorens had het succes van Eindhoven zien aankomen. Hetzelfde geldt voor Zwolle. Zonder universiteit heeft deze plaats een grote aantrekkingskracht op het mkb.’

‘Je zou als minister van ruimtelijke ordening moeten inzetten op kansrijke regio’s binnen het rompertje, ook buiten de huidige ‘lovebaby’s’ van de

rijksoverheid, dat zijn nu voornamelijk universiteitssteden. Denk dan bijvoorbeeld aan Noord-Holland-Noord en de stedendriehoek op Apeldoorn-Deventer-Zutphen.

Voor grote gebieden buiten het rompertje moet je een ander type beleid op touw zetten, gericht is op handhaving van basisvoorzieningen-niveaus en stimulering van kleinschalige kansrijke initiatieven. En daar ook structureel geld voor uittrekken, geen strooigoed. Dan ben je reëel bezig en voorkom je de illusie-aanpak die nu dreigt. '

Nota Ruimte

Als opwarmer voor de Nota Ruimte dit jaar heeft minister Hugo de Jonge (Binnenlandse Zaken, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) in 2023 de Contourennotitie naar de Tweede Kamer gestuurd. Die contouren beloven volgens Friso de Zeeuw weinig goeds. De notitie zou urgente keuzes op het gebied van energie, natuur, woningbouw, landbouw, economie en infrastructuur moeten maken, maar doet dat niet. Het Rijk zou de regie op de ruimtelijke ordening moeten nemen, maar doet dat ook niet. De Jonge stapt af van het adagium 'maak het sterke sterker', maar presenteert geen werkbaar alternatief. Dit demonstreert een gebrek aan kennis over de werking van de ruimtelijke economie, volgens Friso de Zeeuw.

De Contourennotitie beschrijft algemene principes, zoals het niet afschuiven van problemen, het recht doen aan de schaarse ruimte door waar mogelijk functies slim te combineren en het recht doen aan de eigenheid van de regio's. Daarbij komt dat water en bodem 'sturend' worden voor de keuzes, dus niet meer buitendijks bouwen. Steeds meer eisen en beperkingen voor gebiedsontwikkeling; dat is de hardnekkige tendens.

In de drie 'bewegingen' blijkt het gebrek aan keuzes: streven naar een evenwicht tussen landbouw en natuur in heel Nederland: voor een toekomstbestendige landbouw en herstel van de biodiversiteit. Naar een klimaatneutrale en circulaire samenleving: voor schonere energie, duurzamere vervoersstromen en het samenbrengen van vraag en aanbod. Sterke regio's, steden en dorpen in heel Nederland: toekomstperspectief voor alle gebieden. Maar op de vraag 'hoe dan' zoekt men tevergeefs naar het begin van een antwoord.

Ook in regio's waar groei minder voor de hand ligt, wil het Rijk zorgen voor voldoende voorzieningen met plek voor kleinschalige verdichting van steden en dorpen.

Concreet lijkt de Contourennotitie regio's over kansen voor een verdere schaalsprong: Eindhoven, de Stedendriehoek, Twente, Zuid-Limburg en een verdere uitloop van de verstedelijkingsstrategie Groningen-Assen naar Emmen. Volgens De Zeeuw is die 'schaalsprong' onzin omdat die de afgelopen 25 jaar al heeft plaatsgevonden in het rompertje, zonder wezenlijk ondersteunend Rijksbeleid.

Verder lezen in Ploeterend voorwaarts

In Ploeterend voorwaarts zijn de eigenzinnige columns gebundeld die Friso de Zeeuw vastgoedbladen zoals PropertyNL over een periode tot nu over ruimtelijke ordening, woningmarkt, grondpolitiek, wetgeving en bestuur. Het boek van 300 pagina's kost € 18,90 (incl. verzendkosten) en is bij de uitgever ElbaREC te bestellen: <https://ploeterendvoorwaarts.nl/>

