

Het onderwerp stagnatie mag niet wegzinken

Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van Bouwfonds, is de hoge toerenmotor achter het discussiecongres van 5 september aanstaande. Wat is zijn motivering, waarom vindt hij deze stemmingmakerij van NIROV, NEPROM, EIB en BUILDING BUSINESS zo belangrijk, hoe denkt hij over het onderwerp. We maakten er een snel interview van op de valreep van dit nummer.

door Cees van Staal

Waarom wordt dit discussie-congres georganiseerd?

Friso de Zeeuw: "Het gevaar zit erin dat het onderwerp 'stagnatie' wegzinkt. Op een bepaald moment is het een politiek issue, maar dan wordt er volgens de beste Nederlandse gebruiken een commissie ingesteld – dat heet tegenwoordig Taskforce – die de zaak onderzoekt en met een rapportage komt. Dan wordt er aan een of twee van de aanbevelingen gevolg gegeven waarna het thema erodeert omdat het bij de politiek niet meer zoveel belangstelling heeft en vervolgens dreigt te verdampen in ambtelijke werkgroepen. Ik wil niet zeggen dat dit sowieso met dit onderwerp gaat gebeuren, maar de stilte die na het rapport van de Taskforce is losgebroken, zet je toch wel aan het denken."

Had dat niet ook te maken met de kabinetsformatie?

"Het kan ook te maken hebben met Remkes' betrokkenheid bij de ruimtelijke planning, maar hoe dan ook, bouwen en wonen behoren in elk geval niet tot de politieke prioriteiten van dit moment. Ik vind echter wel bepaalde aanknopingspunten in het nieuwe regeerakkoord, met name op het punt 'tegengaan bureaucratie', alhoewel stagnatie als zodanig niet erin staat. Dat Van Geel en Kamp naar VROM gaan geeft geen directe reden tot pessimisme, maar de aandacht is er voor dit onderwerp uiteraard nog niet. Daarnaast hebben we nog te maken met de gemeenten die het ook voor een deel laten liggen, maar het wel in hun handen hebben om de zaak vlot te trekken. Daarom nodigen we ook mensen van de gemeenten breed uit; ook van hun kant is actie nodig."

Maak je je zorgen over de financiering van de achterstandswijken?

"Het rapport van de commissie Koning is

net uit. Die zegt dat macro de vernieuwingsopgave zonder extra overheidsbijdragen te betalen is. Theoretisch misschien juist. Maar een coalitie van publieke en private partijen die in de Rotterdamse Tarwewijk actief zijn, hebben aangetoond dat dit voor de zwaarste achterstandswijken niet opgaat. Ons pleidooi is: maak fiscale faciliteiten zoals in het buitenland. Daarnaast kennen veel binnenstedelijke lokaties waar de functies van verandert een onrendabele top. Een gerichte overheidsbijdrage is dan onmisbaar. Kern van de zaak is dat stedelijke regio's hun ontwikkelingstempo opvoeren en mensen met betere inkomens beter weten vast te houden. De concurrentie met meer landelijke regio's wordt steviger, nu het ruimtelijke beleid in liberaal vaarwater is."

Wat zijn nu de hoofdoorzaken van de stagnatie?

"Er zijn drie hoofdoorzaken van de stagnatie in de stedelijke gebieden: in de eerste plaats de procedures en daar kun je wat aan doen als je dat wilt. Zowel op landelijk niveau door wetgeving als met maatregelen op lokaal niveau. Een zaak van politieke wil waarvoor je in het regeerakkoord aanknopingspunten vindt. In de tweede plaats zijn het de mensen bij de gemeente, de ambtenaren, de projectleiders. Er is een grote behoefte aan goede projectleiders die ook nog een tijdje blijven. Maar velen zijn overgestapt naar een adviesbureau, een marktpartij of een corporatie. Daarom is het een weerbarstiger probleem dan het eerste. Want het die mensen naar de zin maken, een cultuur scheppen bij de gemeente waarin ze willen werken is lastig. Een mogelijkheid is dat die gemeenten waar ze een goede inbedding hebben gecreëerd voor deze mensen, gaan werken voor andere gemeenten. Het stedelijk projectmanagementbureau van de gemeente Amsterdam vind ik daar een voorbeeld van. Het blijft



Friso de Zeeuw

echter een noodverband, want een gemeente hoort zelf goede professionele projectleiders te hebben. De derde hoofdoorzaak in het rijtje is het geld. Overheidsbijdragen in de grondexploitatie van lastige binnenstedelijke lokaties blijven hard nodig. Voor de woningen geldt dat in beginsel niet en betekent dat de corporaties hun eigen broek op moeten houden. Dan zouden ze met de methode Bijdendijk* of Kromwijk van Woonbron Rotterdam een eind kunnen komen, mits de verkoop van de woningen slaagt. De tijd van subsidies in stenen is dus afgesloten en moet afgesloten blijven. Nu we zien dat de woningmarkt in rustiger vaarwater komt, terwijl de bouwrijzen gestegen zijn moeten we ook naar de grondprijzen kijken die gemeenten in rekening brengen. De residuele waardemethode is op zich prima, maar impliceert ook dat bij een stagnerende markt de grondprijzen voor verlaging in aanmerking komt. En dat is een vervelender werkje, zeker nu een aantal gemeenten net de smaak van de marktconforme grondprijzen hebben geproefd. Overigens kan het niet zo zijn dat wijzelf, als marktpartijen buiten schot blijven. We moeten ervoor zorgen dat we de plannings die we afspreken halen, afzien van contracten die zo dik zijn dat je een steekkarretje nodig hebt voor transport en investeren in de vertrouwensrelatie met gemeenten."

Wat is de dwingende reden om naar dit congres te gaan?

"De reden waarom ik vind dat iedereen de 5 september naar de Haagse Lobby moet komen om de discussie met bestuurders en politici aan te gaan is, dat mij is gebleken dat op het moment dat overheidsinstanties openstaan voor het probleem je er dan ook gehoor voor krijgt." <<

* Zie het essay 'De laatste trein' van Frank Bijdendijk en Jan Hoff als bijlage bij het juni-nummer van dit blad.