

BOUWFONDS-DIRECTEUR FRISO DE ZEEUW:

Bezuiniging stadsvernieuwing draagvlak marktpartijen

'Bezuinig op stadsvernieuwing en je kunt noodzakelijke ingrepen de komende vijf jaar wel vergeten.' Bouwfonds-directeur Friso de Zeeuw is stellig: 'De meeste stedelijke vernieuwingsplannen hebben een negatieve grondexploitatie. Als dat tekort niet wordt afgedekt, haken we af.' Hij beschouwt eventuele bezuinigingen op stedelijke investeringssubsidies als het grootste gevaar uit het kersverse regeerakkoord. De nuchterheid op ruimtelijk gebied beschouwt hij wel als een verademing, na de 'beleidsdiarree' in de Vijfde Nota.

door Monique Roso foto's Chris Bonis

Hij is van PvdA-huize – van 1993 tot 1998 was hij gedeputeerde voor ruimtelijke ordening en milieu in Noord-Holland – maar over het regeerakkoord van CDA, VVD en D66 is Friso de Zeeuw niet uitgesproken negatief. 'Ik ben positief over de decentrale invulling die het ruimtelijk beleid gaat krijgen. De provincies krijgen op dit punt de kans om zich op het gebied van ruimtelijke ordening te manifesteren', zegt de directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Wonen. 'Ze krijgen de mogelijkheid om te sturen en knopen door te hakken.' Bouwfonds Wonen is de grootste woningontwikkelaar van Nederland met in 2002 een productie van 5600

moeten een beetje meewerken met hun grondprijzen: we hopen voor de goedkopere woningen een grondprijquote te realiseren van maximaal 20% van de verkoopprijs. En deze woningen maken altijd onderdeel uit van gemengde programma's, waarin ze worden afgewisseld met woningen in hogere prijsklassen. Het kan, maar er moet wel aan randvoorwaarden worden voldaan.'

Bouwfonds was de eerste private woningontwikkelaar die expliciet voor de goedkopere sector koos. Eerder oogste de ontwikkelaar in politieke en zakelijke kring vooral hoon met de bouw, bij wijze van experiment, van

'Eigen woningbehoefte? Creatieve wethouders weten nog een eskimo in die categorie te praten'

woningen (2001: 5100), oftewel bijna 10% van de totale Nederlandse woningproductie. Bouwfonds kwam onlangs in het nieuws met de aankondiging zijn aandacht te verleggen naar goedkope woningen met een koopsom van € 150.000 of minder. In dit segment wil Bouwfonds jaarlijks zeker duizend woningen realiseren; een stijging van 25% ten opzichte van de huidige productie in dat segment.

'We nemen geen genoegen met een minimale marge. We proberen die woningen goedkoop te houden door in series te bouwen, te kiezen voor ingetogen architectuur, een scherpe aanneemsom te bedingen en ons eigen ontwikkelproces efficiënter te organiseren. De gemeenten

'stewardessenwoningen' in Haarlemmermeer: woningen met circa 55 m² die werden verkocht voor € 83.000. De woningen vlógen werkelijk over de toonbank. Inmiddels plannen ontwikkelaar en gemeente woningen met een verkoopprijs van circa € 100.000. Ook hiervoor is de belangstelling overweldigend.

De Zeeuw: 'We hebben heel veel positieve reacties gehad, met name uit kringen van onderwijs, verpleging en politie. Daar zit gewoon wel degelijk vraag naar koopwoningen, die tot nu toe onvoldoende werd bediend. De kloof tussen de huur- en de koopsector is de afgelopen jaren gegroeid door de stijging van de woningprijzen. Nu je ziet dat de bovenkant van de markt kleiner is

bedreigt



geworden, krijgen ook andere bouwers en ontwikkelaars weer oog voor de onderkant van de koopwoningmarkt. Ik verwacht dat de hapering in het dure koopwoningsegment nog wel vijf jaar aanhoudt.' De gemeente Haarlemmermeer werkt wel mee met de productie in het goedkope segment: de grondprijisquote ligt voor de woningen van € 100.000 op 21% en voor de 'stewardessenwoningen' zelfs op 17%. Volgens De Zeeuw ligt de grondquote in het westen van het land vaak rond 30% met uitschieters naar 40%; in de noordelijke provincies kan nog worden gerekend met een grondquote van circa 20%.

Die lage verkoopprijzen moeten zich op enige manier vertalen naar een lagere kwaliteit van de woningen. 'De kwaliteit is gewaarborgd door onder meer het nieuwe Bouwbesluit, door goede architectuur en dito stedenbouw. Wel zijn de afwerking en de inrichting sober, maar dat vinden kopers geen probleem: daar doen zelf veel aan. De kunst is om niet alleen kleine woningen in het goedkope segment te realiseren, maar ook grotere.' Met een gemengd bouwprogramma kan worden voorkomen dat de woningdichtheid te groot wordt.

Het nieuwe kabinet zet in op verhoging van de bouwproductie, onder meer door de regelgeving te vereenvoudigen en procedures te verkorten. De Zeeuw verwacht van deze ingrepen wel wat. 'Ruimtelijke ordening

is in Nederland overgereguleerd. Dat is naar mijn mening echt de belangrijkste oorzaak van de lage woningproductie. Alle regels hebben stuk voor stuk een goed motief: de bouwkwaliteit moet goed zijn, het milieu moet gespaard blijven, er moet aandacht zijn voor de esthetiek. De jongste regels komen uit Brussel en betreffen de luchtkwaliteit (op basis daarvan is de bouw van een woontoren in Den Haag inmiddels al ter discussie gesteld, red). Zijn we net in Nederland bezig om de regelgeving terug te dringen, komt de EU met nieuw hobby's.'

De Zeeuw is een van de trekkers van het onderzoeksproject van de Neprom samen met de VROM-Raad, waarin de organisaties de grootste wettelijke knelpunten te inventariseren. Hij verwacht binnen twee maanden met resultaten te kunnen komen. 'Dat is een effectievere aanpak dan die van het ministerie van VROM, waar een aantal ambtenaren de 750 wetten op een rijtje zetten.'

Samen met de VNG onderzoekt De Zeeuw in Nepromverband hoe processen in de ruimtelijke ordening kunnen worden versimpeld en versneld. 'Het gaat onder meer om de vraag hoe gedetailleerd een gemeente zich in projecten mengt.' De manier waarop gemeenten hun grondbeleid benaderen, is daarbij essentieel. 'Het klassieke model dicht de gemeente een grote rol toe: in de grondexploitatie, met een gedetailleerd stedenbouwkun-

Directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Wonen, Friso de Zeeuw.

dig plan. Het andere uiterste is het concessiemodel, waarin de gemeente alleen de randvoorwaarden stelt en ze de ontwikkelaar op basis van een lump sum ook verantwoordelijk maakt voor de inrichting van de openbare ruimte en de grondexploitatie.'

Menig projectontwikkelaar is voorstander van het laatste model; Bouwfonds veroorlooft zich echter een afwijkend standpunt. De Zeeuw: 'Ik ben een voorstander van publiek-private samenwerkingen, waarin ook sprake is van een gezamenlijke grondexploitatie. Zo blijft de gemeente ook financieel bij de les, en verklein je het procesrisico. Dat ligt anders of geheel bij de marktpartij of bij de gemeente.'

De voorgenoemde uitbreiding van de werkingssfeer van de Wet Voorkeursrecht gemeenten - nu alleen voor gemeenten met een bovenregionale uitbreidingstaakstelling, straks voor elke gemeente met bouwplannen - vindt De Zeeuw 'zo slecht nog niet'. Ook op dat gebied

maken over gemeentelijk grondbeleid of regionale verevening? 'Ons belang op de lange termijn is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Dat zit 'm in de groene en blauwe kwaliteit, de manier waarop groen en water in ruimtelijke plannen worden opgenomen. Maar bijvoorbeeld ook in een goede ontsluiting.' In een van zijn andere functies, die van voorzitter van de Raad van Verkeer en Waterstaat, opperde hij onlangs de mogelijkheid van private bijdragen aan infrastructurele voorzieningen. De Raad, een officieel adviesorgaan van de regering, gaat onderzoeken of vestigers en vastgoedbeleggers kunnen bijdragen aan infrastructurele voorzieningen. Private partijen hebben financieel voordeel bij verbetering van de bereikbaarheid: de locatie wordt aantrekkelijker, verklaarde Friso de Zeeuw hierover tegenover Het Financieele Dagblad in februari.

De decentrale benadering van ruimtelijke ordening, die al werd vastgelegd in de Stellingnamebrief van het kabi-

'Ik ben voorstander van publiek-private samenwerkingen; zo blijft de gemeente ook financieel bij de les'

betoont Bouwfonds zich een witte raaf. 'Wij erkennen actief gemeentelijk grondbeleid. Maar we willen dan wel zien dat de opbrengsten uit dat actieve grondbeleid worden ingezet voor ruimtelijke plannen: voor de kwaliteit van de openbare ruimte, voor centrumplannen, voor herstructurering van stedelijke gebieden. Het moet niet zo zijn dat het grondbedrijf een flappentap voor de hele gemeente is en er ook kinderopvang en kunst uit wordt betaald.'

Met de regionalisering van ruimtelijke vraagstukken groeit ook de behoefte om regionale grondbedrijven op te richten. De Zeeuw: 'Dat vindt nu nog op zeer beperkte schaal plaats. Je ziet het bijvoorbeeld in de regio Alkmaar en in Haaglanden. Daar gaan opbrengsten in een fonds ten behoeve van de groene kwaliteit van de hele regio. In Parkstad Limburg en in de Drechtsteden is een limitatieve lijst van projecten opgesteld waar regionale grondopbrengsten aan mogen worden gespendeerd. Ook de stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer heeft plannen in die richting. De oprichting van een regionaal grondbedrijf raakt natuurlijk aan de autonomie en de financiën van een gemeente. Henk Kamp had wel ideeën over regionale verevening toen hij minister van VROM was. De vraag is echter ten eerste of je die regionale verevening zou moeten opleggen, en ten tweede in hoeverre die uitvoerbaar is.'

Maar waarom zou je je als projectontwikkelaar druk

net Balkenende-I, wordt in het nieuwe kabinet voortgezet. De Zeeuw is daar zeer over te spreken. 'De Vijfde Nota was toch een vorm van beleidsdiarree. Het concept van het stedelijke netwerk dat daarin werd neergezet, paste keurig in het rijtje eerder gelanceerde concepten met een korte houdbaarheidsdatum: het stadsgewest, de compacte stad, en de netwerkstad. De Stellingnamebrief had een nuchtere toonzetting. Enerzijds was dat erg prettig na de hoogdravendheid van de Vijfde Nota. Anderzijds rees echter ook de vraag of het rijk überhaupt nog visie op ruimtelijke ordening heeft. Want visie heb je wel nodig.'

'Ik ben wel voor het behoud van ruimtelijke ordening. Een gemeente moet een eigen visie hebben op ruimtelijke ordening. Dat gaat verder dan het willen aanbieden van een totaalpakket aan wonen, werken en recreëren, wat nu iedere gemeente wil. Je ziet welke consequenties dat heeft bij de aanleg van lokale bedrijventerreinen: ieder dorp heeft een bedrijventerrein van enkele hectares, en daar zijn dan een paar bedrijven gevestigd. Dat noem ik geen ruimtelijke ordening. Je zult in regionaal verband moeten stilstaan bij de vraag waar de beste woon- of werkomgeving gerealiseerd kan worden, waar de beste recreatiemogelijkheden zijn. Er zijn gemeenten die wel op dat gebied goed regionaal samenwerken, maar je moet bereid zijn om tot de pijngrens te gaan. Een provincie moet dat stimuleren.'

'Voor de toekomst zul je het meer in ontwikkelingsplanologie moeten zoeken in plaats van de gebruikelijke



rie te praten.'

Het ministerie van VROM heeft een zware bezuinigingstaakstelling opgelegd gekregen: in 2004 moet € 80 mln en in de jaren daarna telkens € 150 mln worden bezuinigd op de uitgaven. Het resulteert in een bezuinigingstaakstelling van € 530 mln aan het einde van de kabinetsperiode. In de toelichting is aangegeven dat vooral subsidies moeten worden beperkt, bijvoorbeeld huursubsidies en bijdragen voor stedelijke vernieuwing. Hiertegen is vanuit de branchevereniging Neprom al fors verzet gerezen. Friso de Zeeuw: 'Bezuinigingen op de stedelijke vernieuwing en ISV (Investeringsprogramma Stedelijke Vernieuwing, red) wijs ik echt af. Mijn idee is: volg het voorstel van de woningcorporaties om de huren op te trekken naar marktniveau en zet een deel van de opbrengst in voor stedelijke vernieuwing. We zijn in Alkmaar, Purmerend, Amsterdam en Rotterdam ondanks alle obstakels al zeer ver gevorderd met stadsvernieuwingsprojecten. Maar steeds scherper wordt het beeld dat er in de grondexploitatie uiteindelijk altijd geld bij moet. Je kunt theoretisch wel meer inkomsten willen genereren door toevoeging van dure woningen aan het programma – gesteld dat je die in de huidige markt al kunt afzetten. Maar je hebt ook te maken

'Grondbedrijf is geen gemeentelijke flappentap'

verbodsplanologie, waarin vragen centraal staan als 'wat mag wel en wat niet'? En daarvoor is het nodig dat provincies zelf meer invloed op de uitvoering krijgen, bijvoorbeeld door de oprichting van provinciale grondbedrijven. Het louter opschrijven van je goede bedoelingen in nota's helpt niet. Dat zie je aan het Groene Hart: de provincie Zuid-Holland heeft plechtig beloofd het Groene Hart te beschermen. Maar ondertussen wordt telkens aan lokale overheden toestemming gegeven om enkele hectares als bedrijventerrein in gebruik te nemen. We hebben daar een term voor: sluipie-sluipieplanologie.'

'Ik mis op regionaal niveau echt integrale plannen, waar goede woonmilieus en een groene omgeving op elkaar zijn afgestemd. In het regeerakkoord heeft het CDA laten vastleggen dat landelijke gemeenten in elk geval voor 'de eigen bevolking' mogen bouwen. Dat gaat uit van zeer lokale woningmarkten, dan maak je er allemaal Asterix-dorpen van. Vanuit mijn positie als ontwikkelaar zeg ik: het zal een zware opgave worden om op deze locaties alleen in de goedkope sfeer voor de eigen bevolking te kunnen bouwen. Bovendien krijg je discussie over de vraag wat de 'eigen woningbehoefte' is. Creatieve wethouders weten nog een eskimo in die catego-

met wijkbewoners die in hun wijken willen blijven wonen, al komt het merendeel uiteindelijk niet terug. Intussen kun je hen niet negeren, want zij bepalen tegelijkertijd ook het draagvlak voor je vernieuwingsproces.' 'We constateren met ons allen dat de grootschalige, noodzakelijke ingrepen in de steden stagneren. Ik ben blij met maatregelen die speciaal voor stedelijke vernieuwingsgebieden gaan gelden, zoals de vrijstelling van dubbele overdrachtsbelasting en verkorting van procedures. Maar je zit simpelweg met de financierbaarheid van dergelijke projecten. De gemeente moet het toch ophoesten uit de grondexploitatie. Corporaties kijken naar de boekwaarde van de betrokken complexen en constateren dat sloop financieel ongunstig is. Bewoners roepen 'geen sloop, handen af van onze woningen' waardoor betrokken partijen zich meer op renovatie moeten richten en ze minder nieuwbouw kunnen realiseren. Als er werkelijk minder geld naar stadsvernieuwing gaat, is mijn prognose dat je de komende vijf jaar vurig gewenste ingrepen wel kunt vergeten. Neem als voorbeeld Tarwewijk in Rotterdam, waar we Bouwfonds en Amstelland grote vorderingen hebben gemaakt met andere partijen. Daar moet geld bij, anders haken wij af. Wij hebben genoeg ander werk liggen.'