

DE GEVOLGEN VAN DE RUIMTELIJKE AGENDA ROTTERDAM VOOR DE VASTGOEDMARKT ZIJN NOG VAAG

Wel samenwerking, geen eenheidsworst

De Europese Unie laat het ruimtelijk beleid van de lidstaten tot nu toe ongemoeid. Europese regelgeving op dit vlak ontbreekt vrijwel, waardoor landen de problematiek van ruimtelijke ordening geheel volgens eigen inzicht kunnen aanpakken. Waar het zo uitkomt wordt er wel samengewerkt, maar de initiatieven zijn niet talrijk.

Door Annemiek Diekman – Illustratie Rhonald Blommestijn

Minister Sybilla Dekker van VROM heeft het Nederlands voorzitterschap van de EU – dat afgelopen december afliep – aangegrepen om wat aan deze vrijblijvendheid te doen. ‘Actief samenwerken’ is haar devies, maar de diversiteit van de verschillende landen blijft overeind. Dekker wil geen eenheidsworst. Afgelopen december hebben de Europese ministers van Ruimtelijk Beleid besloten een politieke agenda op te stellen die de komende jaren verder wordt uitgewerkt en begin 2007 gereed moet zijn. “Daarmee kunnen we een scherpere discussie voeren en het beleid maken voor de ruimtelijke ontwikkeling van Europa.”

Steden als centrale ‘aanjagers’

Dekker geeft twee redenen voor het opstellen van de Ruimtelijke Agenda Rotterdam (RAR). “Enerzijds neemt de invloed van het Europees beleid op de ruimtelijke ontwikkeling toe. Neem de grenswaarden voor luchtkwaliteit, die gevolgen hebben voor woningbouw langs drukke wegen, of de Habitat- en Vogelrichtlijn. Ook de regels inzake staatssteun, aanbestedingen en concurrentie zijn van belang. Een voorbeeld daarvan is de totstandkoming van de ‘Single European Sky’ (harmonisatie van luchtvaartregels) en de liberalisering van de luchtvaartindustrie. Deze kunnen grote gevolgen hebben voor de positie van Schiphol. Het gaat erom dat het EU-beleid goed aansluit bij de prioriteiten van ons nationale ruimtelijke beleid en toepasbaar en uitvoerbaar is in Nederland.”

Daarnaast wil Dekker met haar EU-collega’s in de komende jaren nagaan waar de kansen en knelpunten liggen voor de ontwikkeling van de Europese ruimte in het kader van de Lissabon-doelstellingen: de ambi-

tie om de meest competitieve kenniseconomie ter wereld te worden in 2010. “Steden spelen daarbij een centrale rol als aanjagers van kennis, innovatie en ontwikkeling. Samen met mijn EU-collega’s ga ik bekijken hoe we door samenwerking een betere clustering van activiteiten, synergie en integratie van transnationale ruimtelijke structuren (water, transport, natuur, stedelijke netwerken) kunnen bereiken.”

Voor de Franse staatssecretaris van Ruimtelijke Ordening Frédéric de Saint-Sernin is de centrale rol voor steden binnen de RAR een heel belangrijk punt. Hij is van mening dat de agenda op dat punt veel kansen zal creëren. “Met een ruimtelijke aanpak op Europees niveau kunnen onze steden hun potentieel beter benutten en kunnen wij beter profiteren van de Europese structuurfondsen die nu voor ruimtelijke cohesie worden vrijgemaakt. De Franse steden willen net als andere steden in Europa graag dat hun problemen worden gehoord door de beleidsmakers.” Ook de Duitse Secretaris-generaal van Ruimtelijke Ordening Robert Scholl onderschrijft het grote belang van de steden binnen de ruimtelijke ontwikkeling en vindt dat dit punt uitgebreid aan de orde moet komen in de RAR. Hij is er van overtuigd dat de agenda ook daadwerkelijk uitgevoerd zal worden. “Alle lidstaten hebben dit gezamenlijk besloten en goedgekeurd.”

Behoeftte aan duidelijkheid

Bij de opstellers van de Ruimtelijke Agenda Rotterdam heerst tevredenheid over de plannen, maar directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds, Friso de Zeeuw, vindt de agenda weinig concreet. “Ik ben dan ook tegen zolang niet duidelijk wordt wat er precies is afgestemd. Het is nu nog te wollig. De items hadden

Het Lloyd Hotel werd in 1921 door rederij Koninklijke Hollandische Lloyd gebouwd voor de opvang van landverhuizers die vanuit Oost-Europa naar Amerika vertrokken. Na het faillissement van de rederij in 1935 moest een andere bestemming gevonden worden voor het imposante gebouw; tot 1989 deed het gebouw dienst als gevangenis.

Van 1989 tot 1999 verhuurde de gemeente Amsterdam het Lloyd Hotel aan de Spinoza Stichting, die het doorverhuurde aan derden, veelal kunstenaars die er hun atelier inrichtten. Het gebouw verpauperde meer en meer. De omgeving was echter bezig aan een enorme vernieuwing, waarbij dit markante gebouw niet meer kon achterblijven. De gemeente Amsterdam besloot vervolgens een 'competitie' uit te schrijven, waarbij het gebouw mocht worden ontwikkeld door degene die er een goede functie voor bedacht. Het winnende voorstel zette het Lloyd Hotel neer als een hotel met veel verschillende kamers en met een 'culturele ambassade' voor uitwisselingen op het gebied van kunst en cultuur.

Leefbaarheid vergroten

Voordat het pand überhaupt een andere bestemming kon krijgen, moest er nog veel werk verzet worden. Suzanne Oxenaar, een van de initiatiefnemers, weet dat nog goed: "Het gebouw zag er niet uit en we waren projectontwikkelaars zonder geld, maar mét een harde deadline waarvoor we de financiering rond moesten hebben, wilden we het pand niet verliezen." Woonstichting

De Key zag het potentieel van de plannen en sloot een deal met de groep: De Key werd eigenaar van het gebouw en verzorgde de financiering van de restauratie en de initiatiefnemers namen de exploitatie voor hun rekening. "Monumenten-zorg is geen core business van corporaties, dus ook niet van Woonstichting De Key", licht Mickel Hussain, treasurer bij Woonstichting De Key, toe. "Maar bij onze investeringen in de leefbaarheid van stadsgebieden kan restauratie van historische panden bijzonder zinvol zijn. Dat gaan we in voorkomende gevallen dan ook niet uit de weg. Het Lloyd Hotel is daar een aansprekend voorbeeld van."

Het Nationaal Restauratiefonds werd in april 2002 betrokken bij het zoeken naar een financieringsoplossing voor de restauratie en herbestemming van het oude Lloyd Hotel. De totale kosten van de restauratie van het gebouw werden destijds geraamd op € 19 miljoen. Bij dergelijke grote financieringen zoekt het Fonds doorgaans naar bancaire partners om gezamenlijk de financiering op zich te nemen. In dit geval was het uiteindelijk de SNS Bank die samen met het Restauratiefonds de restauratie en de herbestemming gefinancierd heeft. Mickel Hussain is bijzonder te spreken over de gevonden oplossing: "Het Nationaal Restauratiefonds heeft € 3,3 miljoen tegen marktconforme condities en € 0,7 miljoen laagrentend beschikbaar gesteld. Die 'zachte' lening onder gemeentegarantie was mogelijk door de gesloten samenwerkingsover-

eenkomst van de gemeente Amsterdam met het Restauratiefonds. Dit maakt de rol van het Nationaal Restauratiefonds uniek in deze situatie, want de financiering van een monumentaal hotel als dit was bijzonder complex en niet zonder risico's."

'Recycling' van monumentengeld

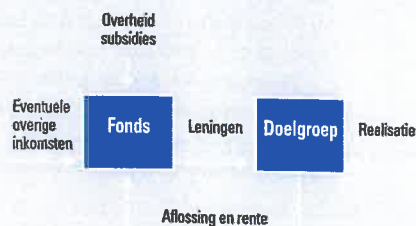
Het laagrentende geld komt uit het zogeheten Revolving Fund. Pieter Siebinga, directeur van het Restauratiefonds, legt de werking uit: "De overheidsgelden die voorheen in de vorm van subsidies werden uitgekeerd, worden nu via het Restauratiefonds uitgezet in de vorm van laagrentende leningen. Met de ontvangst van rente en aflossing van de uitgezette leningen komen de gelden opnieuw beschikbaar en worden ze uitgeleend voor extra restauraties. Op die manier is er sprake van 'recycling' van monumentengeld: een Revolving Fund."

Op dit moment is de 'pot' bijna € 250 miljoen. Het rendement van het geld dat de gemeenschap in de sector stopt is hiermee tot op het bot geoptimaliseerd. Zo wordt een duurzame financieringsoplossing gecreëerd. En dat is een belangrijke winst. Siebinga: "Dat betekent dat de monumentenzorg zich als het ware los kan maken van de waan van de dag, van de politieke discussie. Zo is in goede, maar ook in moeilijke tijden de financiering van het culturele erfgoed veilig gesteld. Het is een vernieuwende vorm van financiering van monumentenzorg, passend bij moderne visies op besteding van gemeenschapsgelden." ■



Het Nationaal Restauratiefonds

Het Nationaal Restauratiefonds is een van de vier maatschappelijke fondsen die management en uitvoering bij Bouwfonds Fondsenbeheer hebben ondergebracht. Fondsenbeheer combineert de brede, unieke vastgoedkennis van Bouwfonds met de specifieke marktkennis en het netwerk van de fondsen die zij beheert. Het Restauratiefonds zet zich in voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden en hun omgeving door het ontwikkelen en verstrekken van financieringen en het verlenen van diensten op financieel en administratief gebied zowel voor particulieren als overheden.





Friso de Zeeuw

“In samenwerking tussen stedelijke regio’s ligt economisch groeipotentieel”

veel scherper geformuleerd moeten worden. Daarnaast vind ik de ambities behoorlijk bescheiden, die mogen een stuk krachtiger zijn.”

Een belangrijk punt dat wel in de RAR naar voren komt, is volgens hem de aandacht voor het spanningsveld tussen sectorale regelgeving en gebiedsgerichte ruimtelijke ontwikkeling. “De EU produceert inderdaad veel sectorale regelgeving, bijvoorbeeld op het gebied van milieu en water. Dat kan op gespannen voet staan met de kern van de ruimtelijke ordening: optimaal gebruik maken van de potenties van een gebied. Sectorale regels zetten je vaak klem in de ruimtelijke ontwikkeling. In Nederland speelt deze discussie al jaren, dat zie je nu terugkeren op Europees niveau, dat is prima.” Maar De Zeeuw vindt het jammer dat de boodschap niet duidelijker wordt gebracht. “Het kernpunt van de RAR had moeten zijn dat de sectorale regelgeving in Europa dreigt door te schieten en daarmee de gebiedsontwikkeling bedreigt. Hoe kunnen wij dat bestrijden.”

De Zeeuw staat wel achter het streven van Dekker en consorten om de diversiteit van landen te waarborgen. Hij is van mening dat je niet meer op Europees niveau moet doen dan echt noodzakelijk is.

Een intensievere samenwerking tussen de Europese lidstaten kan volgens hem wel goed uitpakken op het gebied van kennisuitwisseling, bijvoorbeeld ter bevordering van een evenwichtige ontwikkeling van stedelijke regio’s. “Wij kunnen nog veel van elkaar leren. Nederland wordt vaak als hét voorbeeld gezien op het gebied van ruimtelijke ordening, maar de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang met goede infrastructuur is bij ons zwak. Dat doen Frank-



Sybilla Dekker

“De invloed van het Europees beleid op de ruimtelijke ontwikkeling neemt toe”

rijk en Spanje veel beter. Over de aanpak van verloedering van oude stadsgebieden kunnen wij weer leren van Groot-Brittannië, dat voert daarin een heel daadkrachtig beleid. Duitsland loopt daarentegen weer voorop met de inrichting van groene gebieden tussen de steden, zoals in het Ruhrgebied. En de nieuwe lidstaten in Oost-Europa kunnen bij de gevestigde lidstaten afkijken hoe je een ongebreidelde suburbanisatie kunt voorkomen, zodat je niet blijft zitten met een leeggezogen stadscentrum, dat economisch en sociaal naar de sodemieter gaat.”

Transnationale samenwerking biedt voordelen

De Ruimtelijke Agenda Rotterdam wordt de komende tijd verder uitgewerkt. Dan moet duidelijk worden hoe een intensievere samenwerking tussen lidstaten op het gebied van ruimtelijke ordening vorm krijgt. Een belangrijke vraag die zich toch nu al opdringt is de invloed van een verdergaande samenwerking op de ontwikkeling van de Europese vastgoedmarkt.

Volgens minister Dekker zijn er zeker gevolgen te verwachten voor de vastgoedmarkt. “Voor ons land ligt de nadruk op samenwerking in het Noordwest-Europese kerngebied. Dit vergroot de kansen op een sterkere internationale concurrentiepositie en een sterke economie heeft weer positieve gevolgen voor de vastgoedmarkt. Toenemende economische activiteit leidt immers vaak tot een nieuwe huisvestingsvraag. Tegelijkertijd zal het succesvol uitvoeren van de agenda kunnen leiden tot een betere aansluiting van het EU-beleid op toepasbaarheid en uitvoerbaarheid van nationaal ruimtelijk beleid. Woningbouw langs drukke wegen en regels inzake staatssteun,



Frédéric de Saint-Sernin

“De problemen van steden moeten gehoord worden door beleidsmakers”

aanbestedingen en concurrentie zijn daarbij enkele zaken die nadrukkelijk ook gevolgen kunnen hebben voor de Nederlandse vastgoedmarkt.’

Scholl vindt het vooralsnog “heel lastig” om te voorspellen wat de gevolgen zijn voor de vastgoedmarkt in Europa. Wel denkt hij dat op sommige vlakken een nauwere transnationale samenwerking de vastgoedmarkt positief kan beïnvloeden, bijvoorbeeld op het gebied van stedelijke ontwikkeling. “De lidstaten kunnen gezamenlijk naar oplossingen zoeken of van elkaars aanpak leren”, aldus Scholl. “Momenteel loopt er, onafhankelijk van de RAR, al een gezamenlijk project Lhasa. Hierin zoekt Duitsland samen met Tsjechië, Hongarije, Polen, Slowakije en Italië naar oplossingen voor herontwikkeling van oude leegstaande woningen en gebouwen, om op die manier het sociale en economische klimaat in bepaalde wijken te verbeteren.”

De Franse staatssecretaris De Saint-Sernin lijkt het “Niet waarschijnlijk dat de besluiten die in Rotterdam zijn genomen van enigerlei invloed zijn op de vastgoedmarkt, aangezien de samenwerkingsthema’s uitermate algemeen blijven”. “Er is wel gepraat over eventuele speciale fiscale maatregelen om de economie in stedelijke probleemgebieden te stimuleren”, zegt de Fransman. “Dat zou van invloed kunnen zijn op de vastgoedmarkt in die regio’s. Maar voor huisvesting is er in de agenda verder nauwelijks ruimte.”

Grensregio’s: economisch groeipotentieel

De Ruimtelijke Agenda Rotterdam lijkt dus niet noodzakelijk voor een verdere groei van de Europese vastgoedmarkt, maar kan er volgens Dekker wel aan bij-



Robert Scholl

“Gezamenlijk zoeken naar oplossingen en leren van elkaars aanpak”

dragen. “Stagnatie of groei van de vastgoedmarkt in Nederland zal sterk zijn gerelateerd aan het succes van de nationale economie. Ik ben ervan overtuigd dat deze het meest gediend is met een goede onderlinge Europese samenwerking en adequate afstemming van maatregelen die ruimtelijke consequenties hebben voor de lidstaten.”

Met samenwerking op landenniveau schiet de vastgoedmarkt volgens Bouwfonds directeur De Zeeuw echter niet zo veel op wanneer het gaat om de inhoud van het ruimtelijk beleid. “Je zou juist moeten streven naar samenwerking tussen stedelijke regio’s, daar ligt het economisch groeipotentieel. De expansie in grootstedelijke gebieden als de Randstad of München is daarom relevant voor de vastgoedmarkt. Landen als geheel zijn van veel minder betekenis, afstemming op Europees niveau tussen de lidstaten voegt daarom niet veel toe. Een positief aspect van de RAR zou het weghalen van belemmeringen in de grensregio’s kunnen zijn. Dat bevordert de samenhang en de vastgoedmarkt kan daarvan profiteren als dit leidt tot investeringen”, aldus De Zeeuw.

Voordat het zover is zijn we minimaal twee jaar en misschien wel een minister verder. Dekker realiseert zich dat terdege: “Het werken aan een meer samenhangende ruimtelijke ontwikkeling in Europa staat nog in de kinderschoenen. Bovendien stuur je ‘Europa’ niet zomaar bij. Het gaat om een cultuurverandering, een andere, meer ruimtelijke ontwikkelingsgerichte manier van denken over Europa. Dat duurt jaren. Bovendien staan er grote belangen op het spel. Ik maak me dan ook geen illusies: dit is een proces van lange adem, maar wel één die ik snel wil inzetten.” ■